



# Paribus München Taunusstraße

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

**Verkaufsprospekt**

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag nach § 316 Absatz 1 KAGB für die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Stand: 12. Oktober 2022



# Inhalt

<b>A.</b>	Das Angebot im Überblick	<b>4</b>
<b>B.</b>	Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft	<b>11</b>
<b>C.</b>	Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB	<b>13</b>
<b>D.</b>	Profil des typischen Anlegers	<b>16</b>
<b>E.</b>	Risikohinweise	<b>18</b>
<b>F.</b>	Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)	<b>44</b>
<b>G.</b>	Beschreibung der Immobilie	<b>60</b>
<b>H.</b>	Rechtliche Grundlagen	<b>66</b>
<b>I.</b>	Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen	<b>96</b>
<b>J.</b>	Bedeutsame Steuervorschriften	<b>110</b>
<b>K.</b>	Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB	<b>124</b>
<b>L.</b>	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	<b>128</b>
<b>M.</b>	Zeichnungshinweise	<b>134</b>
<b>N.</b>	Anlagebedingungen	<b>136</b>
<b>O.</b>	Gesellschaftsvertrag	<b>143</b>
<b>P.</b>	Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II	<b>165</b>
<b>Q.</b>	Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088	<b>171</b>

# A. Das Angebot im Überblick

## I. Eckdaten der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung an der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) handelt es sich um (unmittelbare oder mittelbare) Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft in der Sonderform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechts, die als geschlossener Publikums-alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) aufgelegt wird, mit Sitz in Hamburg.

Die Investmentgesellschaft ist Eigentümerin eines Bürogebäudes in der Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München (nachfolgend „Immobilie“). Alleinmieterin bis zum 31. Dezember 2031 ist die AKKA Deutschland GmbH, eine Tochtergesellschaft der AKKA INTERNATIONAL S. A., Belgien. Die Immobilie hat sich seit Fondsauflegung im Jahr 2010 wirtschaftlich gut entwickelt. Der Marktwert der Immobilie, der im Juli 2010 rund 21.200.000 Euro und im August 2017 rund 25.600.000 Euro betrug, hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Zum 31. August 2022 ergab sich als Durchschnittswert der Wertangaben zweier vorliegenden Bewertungsgutachten ein Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) aufgelegt und soll im Rahmen einer Kapitalerhöhung auch neuen Anlegern zugänglich gemacht werden. Gesellschafter, die vor

dem 1. September 2022 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, werden nachfolgend auch „Altgesellschafter“ genannt. Nach dem 1. September 2022 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen, „Anleger“ genannt. Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder Treugeber über die PVT Trust GmbH mit Sitz in Bremen (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) bei.

Die Altgesellschafter hatten die Möglichkeit,

- nach über 10-jähriger Haltedauer ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 31. August 2022 zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens in Höhe des Verkehrswertes ihrer

Beteiligung aus der Investmentgesellschaft auszuscheiden (Kapitalherabsetzung) oder

- in der Investmentgesellschaft – nunmehr nach Maßgabe der Regelungen des KAGB – zu verbleiben und eine einmalige Sonderentnahme in Höhe von 150% ihres ursprünglichen Beteiligungsbetrages zu vereinnahmen, um damit ebenfalls von der bisherigen Wertsteigerung der Immobilie profitieren zu können.

Die Investmentgesellschaft wird die von den Neugesellschaftern einzuzahlenden Zeichnungsbeträge nach Abzug der Initialkosten und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve im Wesentlichen für Auszahlungen an Altgesellschafter (samt Sonderentnahme nach § 14 Absatz 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt in Kapitel O.) und damit im Ergebnis zum weiteren langfristigen Halten der Immobilie verwenden. Die Summe aller Zeichnungsbeträge (nachfolgend „Zeichnungskapital“) dieses Beteiligungsangebotes und die ebenfalls geplante Aufnahme neuen Fremdkapitals sind somit Bestandteile einer Umfinanzierung der Investmentgesellschaft.

In diesem Kapitel „A. Das Angebot im Überblick“ werden wesentliche Parameter des Beteiligungsangebotes zusammengefasst und kurz erläutert. Die Kurzbeschreibungen erfassen nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebotes und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – das heißt diesen Verkaufsprospekt, die zugehörige

Beitrittserklärung und die wesentlichen Anlegerinformationen bzw. das Basisinformationsblatt – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird.

Die wesentlichen Eckdaten der Beteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Wesentliche Eckdaten der Beteiligung

<b>Investmentgesellschaft</b>	Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um ein Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach den Regelungen des KAGB.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 125704. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist verantwortlich für die Verwaltung der Investmentgesellschaft, insbesondere für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (vgl. § 17 KAGB).
<b>Kapitalherabsetzung/ Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft</b>	Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. August 2022 12.593.000 Euro. Das Kapital wurde mit Ablauf des 31. August 2022 um 5.857.000 Euro herabgesetzt und damit in dem Umfang, in dem Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. August 2022 ihre Beteiligungen gekündigt haben. Das Gesellschaftskapital kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 35.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2023 heraufgesetzt werden. Die Platzierungsphase kann um bis zu ein Jahr verlängert werden. Die Kapitalheraufsetzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes durch neues Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro kalkuliert.
<b>Beteiligung des Neugesellschafters</b>	Der Neugesellschafter beteiligt sich auf dem Wege einer Kapitalerhöhung entweder unmittelbar als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin II.
<b>Mindestbeteiligungsbetrag und Ausgabeaufschlag</b>	Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5% des Zeichnungsbetrages erhoben.
<b>Anteilsklassen</b>	Die von der Investmentgesellschaft gehaltene Immobilie hat seit Auflage des Altfonds im Jahr 2010 eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Die Altgesellschafter werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. hierzu § 7 Absatz 4 und § 14 des Gesellschaftsvertrages).

**Ausschüttungen/Auszahlungen**

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerung der Immobilie) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird (vgl. § 17 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es besteht ein Anspruch der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf erfolgsabhängige Vergütung gemäß § 16 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages.

**Laufzeit der Investmentgesellschaft**

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2034 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängert. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf dieser Laufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin eine Verlängerung der Laufzeit. Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft kann um insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden, sofern einer der nachfolgend aufgezählten Gründe vorliegt:

- Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft am Laufzeitende und/oder
- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft zum Laufzeitende mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung.

Zudem kann die Investmentgesellschaft auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

**Immobilie, keine Risikomischung**

Durch die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erwirbt der Anleger eine mittelbare Beteiligung an der Immobilie, das heißt einem Grundstück mit aufstehendem Büro- und Verwaltungsgebäude in München, Taunusstraße 31/33/37, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München, Grundbuch von Milbertshofen, Blatt 24484. Die Immobilie steht im Eigentum der Investmentgesellschaft.

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in die vorstehende Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für Neugesellschafter II, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. September 2022 beteiligt gewesen sind.

**Verwahrstelle**

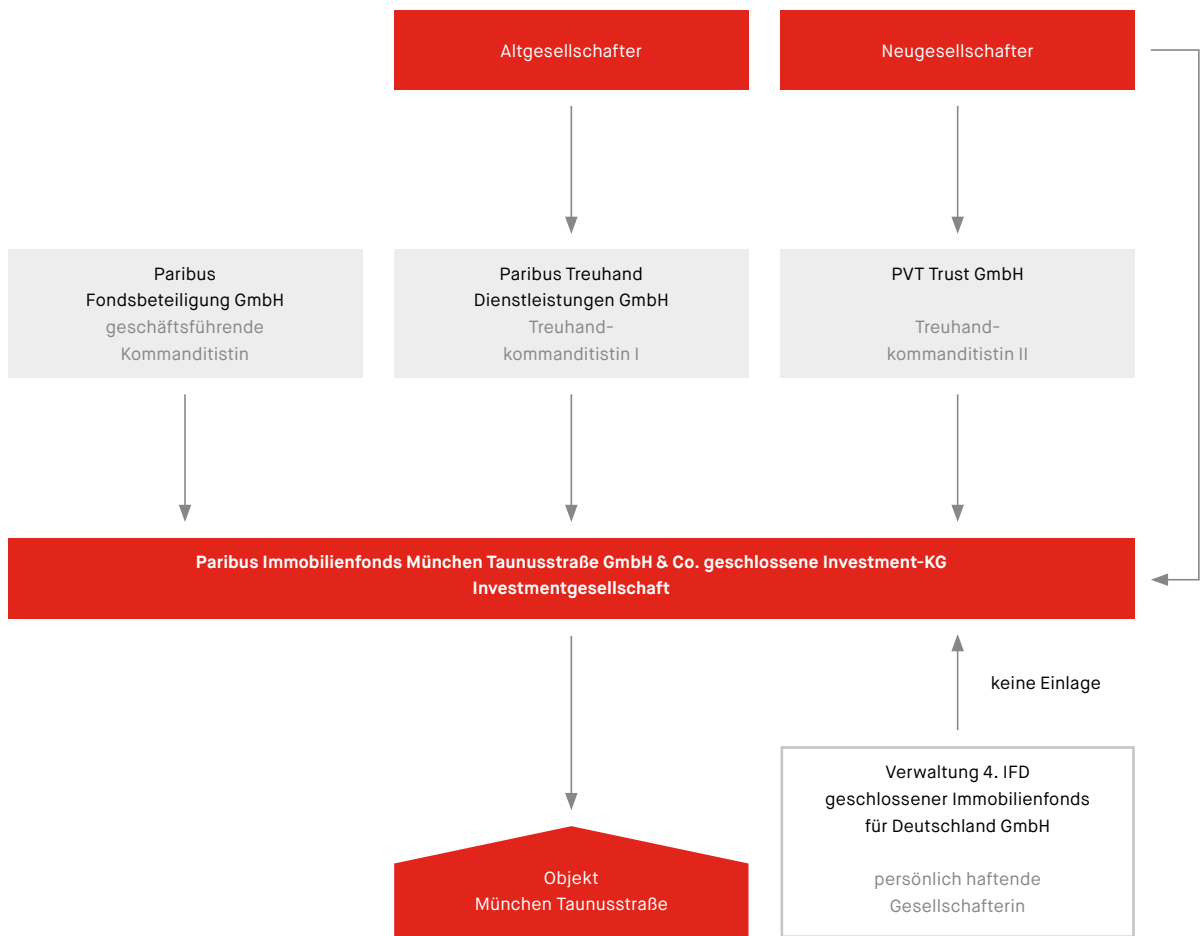
Verwahrstelle der Investmentgesellschaft ist die CACEIS Bank S. A., Germany Branch mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Lilienthalallee 36 in 80939 München. Die Verwahrstelle ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834 eingetragen und ist eine Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Paris, Handelsregister-Nr. 692024722. Die Aufgabe der Verwahrstelle besteht in erster Linie in der Überwachung der Einhaltung der für die Verwahrstelle relevanten Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus.

**Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase**

Dieser Verkaufsprospekt wurde am 12. Oktober 2022 erstellt. Die Investmentgesellschaft wird mit der ersten Zeichnung von Anteilen durch Neugesellschafter I aufgelegt sein (vgl. § 343 Absatz 4 KAGB). Die Platzierungsphase endet planmäßig am 31. Dezember 2023. Sie kann von der geschäftsführenden Kommanditistin um bis zu ein Jahr verlängert werden.

**II. Die Beteiligungsstruktur im Überblick**

Die Beteiligungsstruktur ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:





III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)

Mittelverwendung (Prognose <sup>1</sup> )	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.774	58,36	105,40
2 Summe Transaktionskosten	5.238	10,62	19,19
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,16	40,02
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	3.341	6,78	12,24
5 Liquiditätsreserve	1.023	2,07	3,75
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)

1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	26.000	52,74	95,24
2 Ausgabeaufschlag	1.300	2,64	4,76
3 Fremdkapital	22.000	44,62	80,59
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Der Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft berücksichtigt alle liquiditätswirksamen Positionen, die auf Ebene der Investmentgesellschaft entstehen.

Aus dem dargestellten Investitionsplan lässt sich entnehmen, mit welchen Mitteln die geplanten Zahlungen der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Investition finanziert werden und aus welchen Einzelpositionen

sich die Mittelverwendung zusammensetzt. Auf der Basis des durchgeführten Beschlussverfahrens und des feststehenden verbleibenden und des ausscheidenden Kommanditkapitals der Altgesellschafter sowie durch den Abschluss verschiedener investitionsbezogener Verträge sind die Beträge für den Großteil der Investition schon fixiert bzw. auf einen Maximalbetrag begrenzt und können daher nicht mehr variieren.

Einige Einzelpositionen sind allerdings noch nicht in vollem Umfang bekannt. Es kann daher noch zu Mehr- oder Minderkosten kommen, die zulasten oder zugunsten der Liquiditätsreserve gehen.

## A. Das Angebot im Überblick



#### IV. Immobilie

Die Immobilie befindet sich rund 6 km oberhalb des Münchener Stadtzentrums in München-Nordost im Stadtbezirk Milbertshofen fast unmittelbar am Frankfurter Ring – einer Hauptverkehrsachse in München – und ist somit über die innerstädtischen Verkehrswege gut zu erreichen. Bei der Immobilie handelt es sich um ein im Jahr 2010 errichtetes Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Immobilie besteht aus einem 5-geschossigen Mittelflügel und zwei davon abgehenden jeweils 5-geschossigen Seitenflügeln. Sie ist unterkellert mit Tiefgarage und Lagerflächen. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 7.765 m<sup>2</sup>, hiervon 709 m<sup>2</sup> Lagerflächen. In der Tiefgarage befinden sich 90 Pkw-Stellplätze, im Außenbereich 62 Pkw-Stellplätze. Die Grundstücksfläche beträgt rund 4.717 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist bis Dezember 2031 vollständig an die AKKA Deutschland GmbH, eine Tochtergesellschaft der AKKA International S. A., Belgien, vermietet. Der Mieter ist Konzerngesellschaft der AKKA Technologies SE, Paris. Der AKKA-Konzern ist im Bereich des technologischen Consulting/Engineering tätig. In dem Mietvertrag sind weder Verlängerungsoptionen noch Sonderkündigungsrechte vereinbart. Es ist ein anfänglicher Mietzins für die Büroflächen von rund 20 Euro/Quadratmeter/Monat vereinbart. Mietbeginn war Mai 2021. Die Flächen wurden dem Mieter in drei Stufen nach jeweils erfolgtem Umbau übergeben, die letzte Teilfläche im Januar 2022. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig. Es ist eine Indexierung des Mietzinses vereinbart, die jeweils nach Ablauf von zwölf Monaten zu einer Mietänderung in Höhe von 100 % der Veränderung des zugrunde liegenden Indexes (VPI) führt, erstmals im Mai 2023. Daneben besteht ein weiterer Mietvertrag über die Vermietung einer auf dem Dach befindlichen Funkantenne bis Dezem-

ber 2024. Weitere Details zu den Mietverträgen sind im Kapitel H.III. dargestellt.

München ist ein Top-7-Immobilienstandort in Deutschland. Der Münchener Immobilienmarkt ist traditionell einer der stärksten im Bundesgebiet. Im Büovermietungs- und Investmentmarkt traf in den letzten Jahren eine hohe Nachfrage auf ein immer knapper werdendes Angebot. Damit einher gingen Miet- und Preissteigerungen. Auch im Jahr 2022 zeigte sich der Münchener Büromarkt bisher auf hohem Niveau sehr stabil. Es bleibt abzuwarten, wie sich die politischen, konjunkturellen und Finanzmarkt-Unsicherheiten auf den Münchener Büroimmobilienmarkt auswirken werden. Vor dem Hintergrund des zuletzt spürbar veränderten Finanzierungsumfeldes und der sich eintrübenden Konjunkturaussichten sind die Bewertungen bei Münchener Büroobjekten erstmals seit vielen Jahren (leicht) gesunken. Die traditionell starke Wirtschaftsmetropole sollte nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH jedoch beste Voraussetzungen für einen weiterhin attraktiven Bürostandort haben.

#### V. Angabe zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe

##### 1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Seit 2014 bündelt die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Know-how der in Hamburg ansässigen Paribus-Gruppe in Bezug auf die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen Investmentvermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft initiiert, konzipiert und verwaltet geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) für private und institutionelle Anleger in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Private

Equity. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes werden 16 Investmentvermögen verwaltet. Es ist geplant, zukünftig auch offene inländische Immobilien-Spezial-AIF aufzulegen und zu verwalten.

In der Vergangenheit hat die Paribus-Gruppe u. a. eine Vielzahl von Immobilienportfolios und Schienenverkehrsprojekten mit mehreren 100 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen erfolgreich umgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Investments unter dem Management der Paribus-Gruppe beläuft sich auf rund 2,7 Milliarden Euro (geschlossene Fondsgesellschaften und AIF). Die Paribus-Gruppe beschäftigt in allen verbundenen Gesellschaften insgesamt rund 120 Mitarbeiter.

Derzeit werden Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 374.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 32 Immobilien (überwiegend Gewerbeimmobilien sowie Hotels) in Deutschland und den Niederlanden, verwaltet.

##### 2. Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

###### Markus Eschner

Markus Eschner ist Diplom-Kaufmann und blickt auf eine langjährige Expertise im Bereich Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechnungswesen zurück. Nach verschiedenen Stationen bei Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist er seit Mai 2014 bei der Paribus-Gruppe tätig. Er verantwortet als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bereiche Liquiditätsmanagement, Unternehmenscontrolling, Bewertung und Auslagerungscontrolling und ist Revisionsbeauftragter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Markus Eschner verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und

Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Prüfung und Analyse als auch in der Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen einer Vielzahl von Branchen zurück.

#### Uwe Hamann

Uwe Hamann ist Jurist und verfügt über umfassende Erfahrung in der rechtlichen Konzeption und Strukturierung von geschlossenen Fonds bzw. AIF und der juristischen Begleitung von Sachwertinvestments in den Bereichen Immobilien und Eisenbahnen von der Akquisition und Due Diligence bis zum Kaufvertragsabschluss sowie der juristischen Begleitung des anschließenden Assetmanagements bis zum Verkauf und zur Liquidation der Gesellschaften. Seit November 2012 ist Uwe Hamann bei der Paribus-Gruppe. Zuvor war er nach einer Tätigkeit in einer Kanzlei langjährig für ein Fondshaus als Unternehmensjurist beschäftigt. Er ist als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortlich für die Bereiche Interessenkonfliktmanagement, Risikomanagement und Meldewesen. Uwe Hamann verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Due Diligence und Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen als auch in der Entwicklung von Businessplänen einer Vielzahl von Branchen zurück.

#### Dr. Georg Reul

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und verfügt über langjährige umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen in der Assetklasse Immobilien. Er ist seit 2021 für die Paribus-Gruppe tätig. Davor war er in verschiedenen Fondshäusern als Mitglied der Geschäftsführungen u. a. in

den Bereichen Fondskonzeption und -management sowie institutionelle Investoren leitend tätig. Seit September 2021 ist Dr. Georg Reul Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortet aktuell insbesondere den Bereich Private Equity. Dr. Georg Reul verfügt jedoch auch über langjährige operative und leitende Erfahrung hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften (Prüfung, Due Diligence, Finanzierung, Verhandlungsführung, Vertragsabschluss) sowie in der Strukturierung von Immobilienfonds für private und offene und geschlossene Immobilienfonds für institutionelle Anleger.

#### Dr. Volker Simmering

Dr. Volker Simmering ist promovierter Volkswirt und verfügt über umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Management von Kapitalanlagen. Dr. Volker Simmering ist seit 2009 für die Paribus-Gruppe tätig und seit 2013 Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft. Davor war er bei verschiedenen Fondshäusern in verantwortlicher Position in den Bereichen Fondskonzeption und Fonds- und Assetmanagement tätig. Als Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er insbesondere den Bereich Portfoliomanagement mit Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Eisenbahnlogistik. Dr. Volker Simmering verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Unternehmenstransaktionen und Übernahmen von operativen Geschäftsbetrieben und war mehrfach führend in Kaufverhandlungen und Kaufvertragsabschlüsse eingebunden. Dabei blickt er auf eine umfangreiche Erfahrung sowohl in der Analyse als auch in der Bewertung von Unternehmen bzw. Unternehmensgruppen und dem Modelling von Planrechnungen einer Vielzahl von Branchen zurück.

## B. Anlageziel, Anlagestrategie/-politik und Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

### I. Anlageziel

(Finanzielles) Anlageziel ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Investmentgesellschaft) der Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Zu diesem Zweck hat die Investmentgesellschaft unmittelbar eine Immobilie erworben.

### II. Anlagestrategie und -politik

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in eine Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Neugesellschaftern I im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für Neugeschafter II, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. September 2022 beteiligt gewesen sind.

### III. Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft erfordert ggf. eine Änderung des Gesellschaftsvertrages und/oder der Anlagebedingungen.

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft kann nur mit der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin geändert werden (vgl. § 19 Absatz 1 lit. a) (v) des Gesellschaftsvertrages).

Die Anlagebedingungen können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) geändert werden, wenn die Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind und nicht zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB (vgl. § 19 Absatz 1 lit. a) (viii) des Gesellschaftsvertrages). Die Treuhanderkommanditistin I bzw. II darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben (vgl. § 267 KAGB).

### IV. Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

#### 1. Art der Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

#### 2. Anlagebeschränkungen und Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht wird

Die Investmentgesellschaft hat die Immobilie in der Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München erworben, die an die AKKA Deutschland GmbH vermietet ist. Weitere Immobilien wird die Investmentgesellschaft nicht erwerben.

Auch Objektgesellschaften, die Eigentümer anderer Immobilien sind, wird die Investmentgesellschaft planmäßig nicht erwerben. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der Immobilie beabsichtigt die Investmentgesellschaft, Einnahmeüberschüsse zu generieren.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Modifikation der erwarteten Eigenkapitalrendite durch die Substitution von Eigen- durch Fremdkapital (sogenannter Leverage-Effekt), die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere das Risikomanagement durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung der Immobilie.

Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20% des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die vorstehenden Anlagegrenzen gelten nicht

- ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder einer etwaigen Objektgesellschaft,
- für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes eines etwaigen an einer Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.

Mindestens 75% des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a. Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses

Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/-bedarfsausweises.

- b. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- c. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- d. Die Immobilie ist auf mindestens 80% der Fläche barrierefrei.

Weitere Informationen, die nach der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor in ihrer jeweils gültigen Fassung (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) offenzulegen sind, finden sich insbesondere in Kapitel „Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“.

Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

**Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.**

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf

die Wertentwicklung ergeben sich aus den Ausführungen im Kapitel „E. Risikohinweise“.

### **3. Kein Erwerb von Anteilen an anderen Investmentvermögen/keine Aufnahme anderer sowie in andere Investmentvermögen/Angaben über den Sitz eines Master-AIF und der Zielinvestmentvermögen**

Die Investmentgesellschaft erwirbt konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Etwaige Angaben zu Anlagezielen, Anlagegrundsätzen und -politik sowie sonstige wesentliche Angaben entsprechender Zielinvestmentvermögen können daher nicht gemacht werden.

Ebenso ist nicht vorgesehen, dass die Investmentgesellschaft, beispielsweise im Wege der Verschmelzung, in andere Investmentvermögen aufgenommen wird oder andere Investmentvermögen aufnimmt.

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich weder um einen Feeder-AIF noch um ein Dachinvestmentvermögen. Daher existieren weder Master-AIF noch Zielinvestmentvermögen. Eine etwaige Objektgesellschaft ist selbst kein Investmentvermögen, da sie nicht von einer Mehrzahl von Anlegern Kapital einsammelt bzw. über keine festgelegte Anlagestrategie verfügt.

## C. Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahre 2010 als sogenannter geschlossener Fonds nach Maßgabe von § 8 f Absatz 1 VerkProspG aufgelegt und an Privatanleger vertrieben, die sich u. a. treuhänderisch über eine damalige Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligen konnten. Im Wege einer Sonderrechtsnachfolge hat später die jetzige Treuhandkommanditistin Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt) die Pflichteinlagen treuhänderisch übernommen. Die Investmentgesellschaft hat unmittelbar eine Immobilie in München erworben, die an die AKKA Deutschland GmbH fest bis Ende Dezember 2031 vermietet ist. Die Investmentgesellschaft war als sogenannter Bestandsfonds von dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen.

Nach § 19 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung hatten Altgesellschafter der Investmentgesellschaft erstmals zum 31. Dezember 2021 die Möglichkeit, ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft mit einer Frist von zwölf Monaten ordentlich zu kündigen.

Die von der Investmentgesellschaft unmittelbar gehaltene Immobilie hat sich wirtschaftlich gut entwickelt. Nunmehr wird die Investmentgesellschaft ab Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neuen Anlegern bzw.

Neugesellschaftern als geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB zugänglich gemacht werden. Diesbezüglich hat die Fondsgeschäftsführung, das heißt die Paribus Fondsbeteiligung GmbH, ein Konzept entwickelt (nachfolgend „Gesamtkonzept“), bei dem der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (vgl. Kapitel O.) mit Wirkung zum 1. September 2022 insbesondere an die Vorgaben des KAGB angepasst wurde. Weiterhin wurde die Kapitalverwaltungsgesellschaft von den Altgesellschaftern ermächtigt, die Anlagebedingungen (vgl. Kapitel N.) von der BaFin genehmigen zu lassen. Ferner haben die Altgesellschafter im Rahmen des Gesamtkonzeptes über die Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und das Entstehen und die Fälligkeit der nach dem Gesellschaftsvertrag in der ursprünglichen Fassung geschuldeten Verkaufsvergütungen Beschluss gefasst.

Da die Neuaufnahme von Gesellschaftern in die Investmentgesellschaft eine entsprechende Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin erforderlich macht, wurde die Beschlussfassung unter die aufschiebende Bedingung der entsprechenden Gestattung der BaFin gestellt. Dieses Gesamtkonzept ist von den Altgesellschaftern der Investmentgesellschaft mit der erforderlichen Stimmenmehrheit mit Beschluss vom 9. August 2022 angenommen worden.

Zu den Hintergründen des Gesamtkonzeptes:

Da der Großteil der Altgesellschafter im Jahre 2022 bereits seit mehr als zehn Jahren an der Investmentgesellschaft beteiligt war, wäre es gemäß der ursprünglich bis Ende 2021 geplanten Fondslaufzeit nun eine mögliche Handlungsalternative gewesen, die Altgesellschafter über einen Verkauf der Immobilie abstimmen zu lassen und diesen Verkauf umzusetzen. Anschließend wäre der Verkaufserlös nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten ausgezahlt worden und das Fondsinvestment wäre erfolgreich, aber auch für alle Altgesellschafter gleichermaßen bzw. zum gleichen Zeitpunkt beendet gewesen.

Aufgrund der aktuellen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der bestehenden Unsicherheiten gab es jedoch unterschiedliche Anlegerinteressen. Während ein Teil der Altgesellschafter eine vollständige Gewinn- und Investmentrealisierung präferierte, bevorzugten andere Altgesellschafter eine Fortführung des Immobilieninvestments auf Basis eines langfristigen Mietvertrages und weiterer jährlicher Auszahlungen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in der ursprünglich geltenden Fassung trug diesen unterschiedlichen Möglichkeiten keine Rechnung.



Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde die Investmentgesellschaft insbesondere durch Neufassung des Gesellschaftsvertrages so gestaltet, dass den Altgesellschaftern zwei verschiedene Handlungsalternativen für die Realisierung der bis zum 31. August 2022 eingetretenen Wertsteigerung der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Hierbei war es den Altgesellschaftern durch Änderung des Gesellschaftsvertrages möglich, aus der Investmentgesellschaft durch Kündigung bis zum 31. August 2022 zum Ablauf des 31. August 2022 auszuscheiden und dabei durch Auszahlung in Höhe des Verkehrswertes der jeweiligen Beteiligung von sämtlichen Vorteilen zu profitieren, die eine Veräußerung der Immobilie im aktuellen Marktumfeld nach sich ziehen würde (nachfolgend „Alternative A“). Diesbezüglich hat das Gesamtkonzept vorgesehen, dass sofern Kündigungen bzw. ein Ausscheiden von Altgesellschaftern – ggf. in Kombination mit dem Ausscheiden anderer Altgesellschafter – eine Grunderwerbsteuerpflicht auslösen würde, die betreffenden Kündigungen als nicht erfolgt gelten, sodass diese Altgesellschafter nicht aus der Fondsgesellschaft ausscheiden würden. Von Alternative A haben rund 47% des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (5.857.000 Euro) und sind aus der Gesellschaft mit Ablauf des 31. August 2022 ausgeschieden.

Alternativ dazu bestand für die Altgesellschafter die Möglichkeit, über den 31. August 2022 hinaus Gesellschafter der Investmentgesellschaft und damit mittelbar in der Immobilie investiert zu bleiben und trotzdem eine Auszahlung in Höhe von 150% (nachfolgend „Sonderentnahme“ genannt), bezogen auf das ursprünglich vom jeweiligen Altgesellschafter eingezahlte Kommanditkapital, zu erhalten (nachfolgend „Alternative B“ genannt). In der Alternative B erhalten Altgesellschafter demnach 100% ihres investierten Beteiligungsbetrages vollständig zurückgezahlt sowie weitere

zusätzliche 50% und werden wirtschaftlich mit dem darüber hinausgehenden Gewinnanteil – dem Verkehrswert ihrer Fondsbeteiligung abzgl. der erhaltenen Sonderentnahme – an der weiteren Wertentwicklung der Investmentgesellschaft partizipieren. Von Alternative B haben rund 53% des ursprünglichen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft Gebrauch gemacht (6.736.000 Euro).

Die Auszahlungen an die Altgesellschafter sollen durch eine Kapitalerhöhung der Investmentgesellschaft (im Anschluss an eine Kapitalherabsetzung im Umfang des ausgeschiedenen Altkapitals in Höhe von 5.857.000 Euro) sowie durch Aufnahme neuen Fremdkapitals finanziert werden. Soweit nicht Altgesellschafter diese Kapitalerhöhung zeichnen (nachfolgend „Neugesellschafter II“), sollen ab Gestattung des Vertriebs von Anteilen durch die BaFin neue Anleger (Neugesellschafter I) in die Investmentgesellschaft aufgenommen werden.

Die zwischenzeitliche Wertsteigerung der Immobilie bis zum 31. August 2022 wird hierbei ab dem 1. September 2022 durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen für Alt- und Neugesellschafter berücksichtigt, wobei die die Kapitalerhöhung zeichnenden Neugesellschafter II hinsichtlich ihres jeweiligen Erhöhungsbetrages wie Neugesellschafter I behandelt werden (vgl. zu der unterschiedlichen Ausgestaltung der Anteilsklassen unter Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung, Tabelle „Wesentliche Eckdaten der Beteiligung/Anteilsklassen“). Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich den Altgesellschaftern die bis zum 31. August 2022 eingetretene Wertsteigerung der Immobilie zugutekommt.

Zu diesem Zweck wurden zwei Bewertungsgutachten zur Bestimmung des Werts der Immobilie eingeholt, welche von externen und bei der BaFin angezeigten Bewertern nach Maßgabe der §§ 261 Absatz 5, 216 KAGB erstellt wurden. Die vorgenannten Gutachten

werden nachfolgend zusammen „Bewertungsgutachten“ genannt. Der Mittelwert beider Bewertungsgutachten in Höhe von 54.875.000 Euro bestimmt den Wert der Immobilie zum 31. August 2022 und wurde für die Bewertung der Immobilie zugrunde gelegt.

Zur Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB war es notwendig und Teil des Gesamtkonzeptes, ab dem 1. September 2022 die Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft zu beauftragen. Weiterhin wurde für die Neugesellschafter mit der PVT Trust GmbH (Treuhandkommanditistin II) eine neue Treuhandgesellschaft beauftragt.

Nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in der ab dem 1. September 2022 geltenden Fassung wird insbesondere für Altgesellschafter, die nicht zum 31. August 2022 ordentlich gekündigt haben, das ordentliche Kündigungsrecht nach § 24 Absatz 1 des alten Gesellschaftsvertrages entfallen, damit die Investmentgesellschaft als geschlossenes Investmentvermögen im Sinne des KAGB eingestuft werden kann, was aus Rechtsgründen für die Überführung in das KAGB zwingend erforderlich war. Die Investmentgesellschaft hat nun eine feste Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2034, sodass Gesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Gesellschafterstellung in der Investmentgesellschaft gekündigt haben, grundsätzlich nicht vor dem 31. Dezember 2034 aus der Investmentgesellschaft ausscheiden können.

Für die zum Ablauf des 31. August 2022 ausgeschiedenen Altgesellschafter, die nicht an einer möglichen weiteren Wertentwicklung der Immobilie partizipieren wollen, soll eine zügige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ermöglicht werden. Hierfür ist nach § 25 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft in

der ab dem 1. September 2022 geltenden Fassung vorgesehen, den zum Ablauf des 31. August 2022 ausgeschiedenen Altgesellschaftern ihr gesamtes Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens zum 31. Dezember 2023 – und nach Möglichkeit auch schon vor diesem Zeitpunkt – auszuzahlen.

Um die schnelle Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an ausgeschiedene Altgesellschafter zu ermöglichen, ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes zudem beschlossen worden, dass die Höhe des Anspruchs auf das Auseinandersetzungsguthaben nicht durch den Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter festgestellt werden soll, sondern durch die geschäftsführende Kommanditistin anhand von externen Bewertungsgutachten bezüglich des Wertes der Immobilie ermittelt wird.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 9. August 2022 stand teilweise unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. Ferner wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese BaFin-Genehmigung nicht bis zum 31. März 2023 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt, die Immobilie ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprospektes bezüglich der noch offenen Eigenkapitalplatzierung weiterhin bis maximal 31. Dezember 2024 wirksam.

Sofern das Konzept der Investmentgesellschaft wie geplant mit der Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro umgesetzt werden kann, ist nicht geplant, von der Ermächtigung des Vorratsbeschlusses Gebrauch zu machen.



## D. Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot richtet sich generell an Neugesellschafter als Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer Beteiligung an einer Investmentgesellschaft gemäß dem KAGB vertraut sind. Dem typischen Anleger ist das bestehende Totalverlustrisiko der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bekannt.

Die Investmentgesellschaft hat eine Laufzeit bis mindestens zum 31. Dezember 2034. Der typische Anleger ist vor Ablauf der Investmentgesellschaft und der sich anschließenden Liquidationsphase nicht auf Kapitalrückflüsse aus seiner Beteiligung angewiesen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB. Jedoch steht das Beteiligungsangebot auch professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 und 33 KAGB offen. An der Investmentgesellschaft dürfen sich indes nur solche Anleger beteiligen, für die die in § 262 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Demnach darf sich an der Investmentgesellschaft nur ein Anleger beteiligen,

- der sich verpflichtet, mindestens 20.000 Euro zu investieren,
- der schriftlich in einem vom Vertrag getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang

mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),

- dessen Sachverstand, dessen Erfahrungen und Kenntnisse von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragten Vertriebsgesellschaft bewertet werden, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkennntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),
- bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt sind, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidung selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),
- dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Ausgeschlossen sind Anleger, auf die eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- a. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)
- b. Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, russische und/oder kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind
- c. Rechtsträger, insbesondere juristische Personen, die in den USA, Kanada oder Russland bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem oder russischem Recht gegründet wurden und/oder an denen ein vorstehend genannter Rechtsträger beteiligt ist
- d. Personen, die auf Rechnung einer Person handeln, auf die eines der vorstehenden Kriterien zutrifft
- e. Personen, an denen eine in diesem Absatz 6 genannte natürliche Person unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der Stimmrechte hält. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen von Personen mit der Staatsangehörigkeit Russlands oder Wohnsitz in

Russland sind unabhängig von der Beteiligungshöhe ausgeschlossen

Im Einzelfall kann ein Beitritt von Personen, Personengesellschaften und/oder Rechtsträgern im Sinne der vorstehenden Absätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich aufgrund einer entsprechenden Ausnahmeregelung weder als meldepflichtige Person im Sinne des FATCA-Abkommens, des Common Reporting Standard noch des FKAustG (Finanzkonteninformationsaustauschgesetz) zu qualifizieren sind.

## E. Risikohinweise

Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine längerfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit finanziellen Risiken verbunden ist.

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert ist und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB beitreten. Dies gilt nicht für Altgesellschafter, die bereits vor dem 1. September 2022 an der Investmentgesellschaft beteiligt waren.

Das Beteiligungsangebot eignet sich nicht für Anleger, die eine Kapitalanlage mit regelmäßigen, planbaren Erträgen und feststehender Rückzahlung des investierten Kapitals suchen. Das Beteiligungsangebot eignet sich auch nicht für Anleger, die eine möglichst fungible Kapitalanlage suchen, bei der aufgrund einer ausreichenden Marktbreite jederzeit die Möglichkeit eines Verkaufes besteht. Potenzielle Anleger sollten nur Anteile an der Investmentgesellschaft erwerben, wenn sie das Risiko eines Totalverlustes ihres eingesetzten Kapitals zu tragen bereit sind und ihr eingesetztes Kapital kein Bestandteil kurzfristiger Liquiditätsplanung ist. Der Anleger sollte in der Lage sein, die Beteiligung vollständig aus seinem Eigenkapital zu finanzieren. Von der Aufnahme von Fremdkapital zur teilweisen oder vollständigen Finanzierung der Beteiligung wird grundsätzlich abgeraten.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbunden sind, aufzeigen. Diese Risiken stellen zusammengenommen das Risikoprofil zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts dar. Sie können sich während der Beteiligungslaufzeit ändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes vorhersehbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Risiken nach Erstellung des Verkaufsprospekts entstehen und sich realisieren.

Im Folgenden wird nicht explizit zwischen Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft und Risiken auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft unterschieden, da die Investition unmittelbar in die Immobilie und nicht mittelbar über eine Objektgesellschaft erfolgt ist. Gemäß den Anlagebedingungen wäre aber grundsätzlich in der Zukunft die Gründung einer Objektgesellschaft möglich, welche mittelbar für die Investmentgesellschaft die Immobilie hält, sollte dies aus irgendeinem Grund notwendig sein. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Risiken, die sich unmittelbar auf Ebene einer Objektgesellschaft ergeben können, auch immer einen Einfluss auf die Investmentgesellschaft selbst haben und mithin mittelbar Risiken der Investmentgesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft aufgezeigt werden, gelten diese auch grundsätzlich entsprechend auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft. Ferner können

sich allgemeine Risiken auf allen Investitionsebenen, das heißt auf Ebene der Investmentgesellschaft und einer etwaigen Objektgesellschaft bzw. der Immobilie selber, auswirken.

Das steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Eine zukünftige Änderung der gesetzlichen Grundlagen oder eine veränderte Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können Auswirkungen auf die Kapitalrückflüsse nach Steuern für den Anleger haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend geschilderten Risiken kumuliert realisieren, wodurch sich die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken können. Bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen oder auch bei der Realisierung nur eines Risikos kann dies die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und damit zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) sowie zur Insolvenz oder Privatinsolvenz des Anlegers führen. Zudem können allgemeine negative wirtschaftliche Umstände hinzutreten, welche die Risikofolgen intensivieren, ebenso wie Umstände, die in der Person des Anlegers begründet sind.

Der Anleger ist daher gehalten, sich vor der Anlageentscheidung anhand der in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Angaben ein eigenständiges Urteil

zu bilden. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönlichen Umstände und seine Vermögenssituation sowie sich hieraus ergebende besondere Risiken bei Bedarf durch einen fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

**Das maximale Risiko der Anleger umfasst die Summe der nachfolgend im Einzelnen beschriebenen Risiken, zusammengefasst somit:**

- **den Verlust der Einlage inkl. aller Nebenkosten des Erwerbs sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen kein Steuererstattungsanspruch gegenübersteht,**
- **eine Schadensersatzleistung durch den Anleger, die dieser im Fall einer Pflichtverletzung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. den gesetzlichen Regelungen zu leisten verpflichtet ist,**
- **eine – mit Zustimmung des jeweiligen Anlegers erfolgte – Rückzahlung von Auszahlungen der Investmentgesellschaft, sofern das Kapitalkonto des Anlegers durch die Auszahlung unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist oder weiter absinkt und sofern der betroffene Anleger vor seiner Zustimmung darauf hingewiesen worden ist, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet,**
- **Haftung des Anlegers mit dem sonstigen Privatvermögen,**
- **Steuerzahlungen bezüglich sonstiger Grundstücke des Anlegers aufgrund der Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels,**
- **andere Steuerzahlungen auf der Ebene des Anlegers, denen keine Auszahlungen gegenüberstehen,**
- **Verpflichtungen aus einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft,**
- **Verlust des Steuerbegünstigungsstatus bei Stiftungen als Anleger.**

**Das maximale Risiko dieser Beteiligung besteht somit in dem vollständigen Verlust der Kapitalanlage (Beteiligungsbeitrag) und aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage angefallenen Kosten. Soweit eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanziert sein sollte, drohen dementsprechend weitere Vermögensnachteile. Die Realisierung des Maximalrisikos durch Kumulation von Totalverlustrisiko und Vermögensminderungsrisiko kann zu einer Zahlungsunfähigkeit sowie einer Insolvenz der Anleger führen (Maximalrisiko).**

Die Reihenfolge der nachstehend dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

#### **I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**

##### **Allgemeines Prognoserisiko**

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft positiv und/oder wie erwartet entwickelt. Es besteht das Risiko, dass das Konzept, die Immobilie zu halten und gewinnbringend zu vermieten und später zu veräußern, Umstände und Risiken nicht berücksichtigt, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt während der Beteiligungsdauer ergeben. Ferner besteht

das Risiko, dass entweder das Konzept der Investmentgesellschaft und/oder die geplante Veräußerung der Immobilie zu optimistisch beurteilt oder Sachverhalte überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Die Investmentgesellschaft ist an ihre Investitions- bzw. Anlagestrategie gebunden; die Änderung der Anlagepolitik und der Anlagebedingungen ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig (vgl. auch Abschnitt „Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen“). Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann zu nachteiligen Abweichungen von den angestrebten Ergebnissen der Investmentgesellschaft führen. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbeitrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

##### **Risiko mangelnder Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung**

**Die Investmentgesellschaft hat in nur eine Immobilie investiert. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Immobilien für die Investmentgesellschaft zu erwerben. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB statt. Der in § 262 Absatz 1 KAGB festgelegte Grundsatz der Risikomischung trifft auf das vorliegende Beteiligungsangebot nicht zu (vgl. § 262 Absatz 2 KAGB). Eine fehlende Risikomischung kann aber dazu führen, dass die Verwirklichung der hier dargestellten Risiken relativ gesehen stärkere negative Auswirkungen haben kann, als dies bei einem risikodiversifizierten Beteiligungsangebot der Fall wäre. Nachteilige Entwicklungen können möglicherweise nicht bzw. nicht vollständig durch Investitionen in einem anderen Markt oder einem anderen Anlagesegment ausgeglichen werden. Eine Risikomischung fehlt auch hinsichtlich**

**der Mieterträge, denn die Immobilie ist planmäßig bis Ende 2031 an nur einen Mieter vermietet. Fällt der Mieter aus, beispielsweise durch Insolvenz oder bei Kündigung des Vertrages aus außerordentlich wichtigem Grund, und kann dann kein Anschlussmieter gefunden werden, so kann der hierdurch bedingte Mietausfall nicht durch andere Mieterträge ausgeglichen werden. Dies gilt auch, wenn nach planmäßiger Beendigung des Mietvertrages ab 2032 kein Anschlussmieter gefunden werden kann. Die mangelnde Risikostreuung kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.**

#### Liquidität und Auszahlung

Die Investition in die Investmentgesellschaft ist ein langfristiges Engagement. Die Investmentgesellschaft kann anstehende Zahlungen nur leisten, wenn sie über ausreichend liquide Mittel verfügt. Auch Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger können erst erfolgen, wenn die nötigen liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Der Eintritt von nicht vorhergesehenen Umständen wie auch die Realisierung von Risiken, wie die in diesem Kapitel beschriebenen wesentlichen Risiken, können dazu führen, dass der Investmentgesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Bei der Investmentgesellschaft können Liquiditätsprobleme beispielsweise auch dadurch eintreten, dass sich Anleger von ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft – zum Beispiel durch die Ausübung von bestehenden Widerrufsrechten – lösen.

Auch wenn die für Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger notwendigen liquiden Mittel grundsätzlich zur Verfügung stehen, können

vertragliche oder andere Regelungen dazu führen, dass in einzelnen oder mehreren Jahren dennoch keine Auszahlungen geleistet werden können. So sieht beispielsweise der abgeschlossene Darlehensvertrag zur geplanten Aufnahme eines langfristigen neuen Darlehens eine Ansparverpflichtung ab dem 1. Juni 2030 in monatlichen Raten in Höhe von jeweils 122.000 Euro vor, bis kumuliert 2.200.000 Euro erreicht sind, so dass im Ergebnis insbesondere Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2030 und 2031 nicht oder nicht in der geplanten Höhe geleistet werden könnten, sofern bis zu diesem Zeitpunkt noch keine langfristige Verlängerung des Mietvertrages erfolgt sein sollte.

Kann die Investmentgesellschaft fällige Zahlungsverpflichtungen mangels Liquidität nicht erfüllen, kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Dies kann bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### Platzierungs- und Liquidationsrisiko

Wenn während der planmäßigen Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2023, die jedoch auch bis längstens 31. Dezember 2024 verlängert werden kann, nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben wird, können die gesellschaftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die geplante zweite Tranche des Bankdarlehens nicht ausgezahlt. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels ausreichenden Eigenkapitals nicht umgesetzt werden. In diesem Fall müsste die Immobilie verkauft werden. Soweit die

dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern sowie aus Fremdfinanzierungen) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, kann dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Sofern die geschäftsführende Kommanditistin aufgrund der ihr erteilten Ermächtigung durch den Vorratsbeschluss vom 9. August 2022, die Immobilie zu veräußern, diese ohne weiteren Gesellschafterbeschluss veräußern sollte, kann dies für bis zu diesem Zeitpunkt beigetretene Neugesellschafter bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### Persönliche Anteilsfinanzierung

Eine Fremdfinanzierung des Erwerbs einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft wird nicht empfohlen. Sofern Anleger die Beteiligung dennoch ganz oder teilweise dadurch finanzieren, dass sie persönlich Darlehen aufnehmen, erhöht sich damit das Risiko für sie. Wenn der Anleger aufgrund von Abweichungen von den erwarteten Erträgen – zum Beispiel Kürzungen oder Ausbleiben von Ausschüttungen/Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft – den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligkeit der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sowie ggf. auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) hinaus kann



dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

#### **Kapitalabrufe/Einzahlungsverzug**

Anleger müssen die zur Einzahlung ihrer Kapitaleinlage entsprechend den Kapitalabrufen notwendige Liquidität vorhalten. Bei Einzahlungsverzug kann der Anleger mit monatlich zu berechnenden Verzugszinsen nach den gesetzlichen Regelungen belastet werden. Zudem können gegen ihn weitere Ansprüche wegen verzögerter Einzahlung des übernommenen Beteiligungsbetrages (bis hin zu seinem Ausschluss) geltend gemacht werden. Dies kann bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

Wenn Anleger ihre Einlage verspätet oder nicht in voller Höhe einzahlen, besteht das Risiko, dass die Anleger ganz oder teilweise aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Dies könnte das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit die Auszahlungen an die verbleibenden Anleger beeinträchtigen.

Sollte eine große Anzahl von Anlegern oder ein Anleger mit einer überproportional großen Einlage die Einlage nicht, nicht in voller Höhe oder verspätet leisten, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

#### **Einzahlungsverpflichtung und Haftungsrisiko, Verwässerungseffekt**

Die Haftung der Anleger als Kommanditisten der Investmentgesellschaft ist auf den Betrag ihrer jeweils in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (5% des jeweiligen auf dem Kapitalkonto I gebuchten Festkapitals) begrenzt. Die Haftung erlischt nur, soweit die Anleger ihre Einlage in voller Höhe geleistet haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Haftung der

Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern bis zur jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auflebt. Dies ist dann der Fall, soweit ein Anleger Gewinnanteile entnimmt bzw. erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag seiner Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird (§ 172 Absatz 4 HGB). Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht. Die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung (Entnahme) an Anleger, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung des jeweils betroffenen Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der betroffene Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber unmittelbar haftet, soweit seine Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlung (Entnahme) zurückgezahlt wird oder eine Auszahlung (Entnahme) an ihn den Wert seiner Kommanditeinlage unter den Betrag der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert (vgl. § 152 Absatz 2 KAGB).

Auch nach der Eintragung ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft in das Handelsregister haften Kommanditisten – vorbehaltlich der Regelung des § 152 Absatz 6 KAGB – bis zur Höhe der jeweils im Handelsregister eingetragenen Haftsumme für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, wenn die Verbindlichkeiten vor Ablauf von fünf Jahren nach dem jeweiligen Ausscheiden fällig werden und daraus Ansprüche gegen den Ausgeschiedenen festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 160 Absatz 1 HGB). Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, verjähren die vorgenannten Ansprüche der Gesellschaftsgläubiger

gegen Kommanditisten spätestens fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung der Investmentgesellschaft in das Handelsregister oder – wenn die Ansprüche erst nach Eintragung der Auflösung fällig werden – fünf Jahre nach Fälligkeit der Ansprüche (vgl. § 161 Absatz 2 in Verbindung mit § 159 HGB).

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind, also die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft bzw. ihrer Komplementärin eine Auszahlung nicht zugelassen hätte.

Das oben Genannte gilt auch für mittelbar genannte Treugeber.

Die Gesellschafter können abweichend vom derzeit bestehenden Gesellschaftsvertrag durch Mehrheitsbeschluss festlegen, dass der Investmentgesellschaft durch die Anleger weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen ist. Hierdurch werden die Anleger zwar nicht rechtlich wirksam zum Nachschuss verpflichtet, es droht ihnen jedoch das Risiko, dass sich andere Kommanditisten an einer Kapitalerhöhung beteiligen und ihre eigene Beteiligung dadurch anteilig vermindert wird (sogenannter Verwässerungseffekt). Dies gilt auch für Altgesellschafter, die nicht von ihrem Bezugsrecht nach § 7 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft Gebrauch machen, und im Falle einer Kapitalerhöhung nach § 7 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Außerdem trifft den Anleger im Fall einer Verletzung von Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere bei nicht rechtzeitiger Einzahlung seiner Einlage, eine persönliche Haftung.

### Steuerzahlungen

Steuerzahlungen, denen keine Steuererstattungen oder sonstigen Auszahlungen gegenüberstehen, können im Fall eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährden.

### Risiken aus unterschiedlichen Anteilsklassen

Hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bestehen nach Maßgabe von § 14 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verschiedene Anteilsklassen. Hierdurch können Risiken entstehen. Beispielsweise besteht das Risiko, dass die verschiedenen Anteilsklassen zu einem Verwaltungsmehraufwand führen, welcher sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft auswirken kann. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Risiko aus Sonderentnahme

Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages eine Sonderentnahme nach Maßgabe von § 14 Absatz 2 lit. g) des Gesellschaftsvertrages. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu angeworbene Kommanditkapital bedient und wird spätestens fällig zum 31. Dezember 2023. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Zwischenabschluss der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 enthalten sind. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der

Veräußerung der Immobilie resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden.

Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) der Anleger der Anteilsklasse 2 führen.

### Risiko aus Haftungsfreistellung der Komplementärin

Nach Maßgabe von § 25 Absatz 9 des Gesellschaftsvertrages ist die Komplementärin bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Dies bedeutet in wirtschaftlicher Hinsicht, dass die Investmentgesellschaft und mittelbar die Anleger für Verluste der Komplementärin aufkommen müssen. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Minderheitsbeteiligungen/Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterrechte innerhalb der Investmentgesellschaft werden in einzuberufenden Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren wahrgenommen. Ist der Anleger Inhaber einer Minderheitsbeteiligung, kann er nicht alleine, sondern nur in Verbindung mit anderen Anlegern entscheiden. Grundsätzlich werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder

aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften etwas anderes bestimmt ist.

Beschlüsse zu gewissen Rechtsgeschäften (zum Beispiel Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft oder der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die ggf. auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich der Rechte der Minderheitsgesellschafter der Objektgesellschaft.

Erfordert eine Angelegenheit einen Beschluss der Gesellschafter, muss der Anleger eine Mehrheitsentscheidung akzeptieren, unabhängig davon, ob diese Entscheidung im Interesse der Investmentgesellschaft oder in seinem eigenen Interesse ist. Durch die Zeichnung eines sehr hohen Anteils durch einzelne Anleger kann es zu einer Stimmrechtsmehrheit und damit zu einem beherrschenden Einfluss einzelner Anleger oder durch eine Gruppe von Anlegern mit ggf. gleichen Interessen kommen, wie dies insbesondere bei Anlegern einer Anteilsklasse der Fall sein kann. Für den Fall, dass an den Gesellschafterversammlungen oder Abstimmungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies auch zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Die gemäß Gesellschaftsvertrag wirksam gefassten Beschlüsse sind für die Anleger bindend. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag kann mit einer (qualifizierten) Mehrheit von 75 % der wirksam abgegebenen Stimmen beispielsweise eine Änderung des



Gesellschaftsvertrages beschlossen werden, sofern die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ihre Zustimmung erteilt. Für die Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Denkbar ist auch, dass Beschlüsse, die eine (qualifizierte) Mehrheit erfordern, durch eine Minderheit blockiert werden.

Es besteht insofern das Risiko, dass ein Anleger – auch bei eigener Teilnahme an der jeweiligen Beschlussfassung – Entscheidungen der Gesellschafter gegen sich gelten lassen muss, die seinen eigenen Interessen zuwiderlaufen oder sich nachteilig auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit auf das des einzelnen Anlegers auswirken. Dies gilt auch, soweit die geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen des Gesamtkonzeptes Anteile an der Investmentgesellschaft erworben hat (vgl. Kapitel „C. Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB“).

Gemäß der Beschlussfassung zum Gesamtkonzept ist die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt worden, etwaige von der BaFin verlangte Änderungen des Gesellschaftsvertrages bis zum Ablauf des 31. März 2023 umzusetzen, ohne dass es eines weiteren Gesellschafterbeschlusses bedarf. Insofern besteht für die Anleger das Risiko, dass der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft abgeändert wird, ohne dass die Anleger an dieser Änderung mitwirken können.

#### **Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung/Fremdverwaltung**

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind und diese für den einzelnen Anleger wirtschaftlich nachteilig sind. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Fremdverwaltung insbesondere über die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft verfügungsbefugt (vgl. auch unter „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Auch insoweit besteht das Risiko, dass Anleger für sie nachteilige Entscheidungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirtschaftlich tragen müssen.

#### **Längerfristige Bindung des Anlegers/Ausschluss der ordentlichen Kündigung**

Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine Beteiligung mit langfristiger Ausrichtung. Das geplante Ende der Beteiligungsperiode ist zum 31. Dezember 2034 vorgesehen. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin nach Maßgabe von § 23 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft maximal bis zum 31. Dezember 2039 verlängert werden. Im Fall eines solchen laufzeitverlängernden Beschlusses kann der Anleger über die investierten Mittel grundsätzlich nicht verfügen. Der Anleger hat somit keine Möglichkeit, seine Investition vor Ende der Laufzeit zurückzufordern. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Auch nach Ende der Laufzeit ist die

Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) nicht garantiert (vgl. auch im Abschnitt „Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie“).

#### **Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)**

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Investmentgesellschaft sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit auf andere Personen nach Maßgabe der §§ 21 ff. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar. Die freie Handelbarkeit der Anteile ist jedoch eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie bei Treugebern zusätzlich die Zustimmung der Treuhandkommanditistin voraus.

Dies kann u. a. dazu führen, dass der Anleger seine Anteile ggf. gar nicht oder nur unter Preisabschlägen veräußern kann. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt, sodass es für einen Anleger schwierig sein kann, überhaupt einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung gar nicht, nur zu einem unter dem Wert des Anteils liegenden Preis oder nur zeitlich verzögert erfolgen kann. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass er nicht vor dem 31. Dezember 2034 bzw. – bei Verlängerung der Laufzeit – vor dem Ende der Verlängerung ausscheiden kann.

#### **Widerruf von Beitrittserklärungen**

Steht einem Anleger als Verbraucher im Hinblick auf außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu,

kann er seine Vertragserklärung innerhalb der gesetzlichen Fristen widerrufen. Im Fall des Widerrufs kann es sein, dass der Anleger weniger als seinen Beteiligungsbetrag nebst Agio zurückerhält (sondern nur den aktuellen Verkehrswert seiner Beteiligung). Der Anleger kann zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Geltendmachung bestehender gesetzlicher Widerrufsrechte, die ggf. auch noch nach mehreren Jahren ausgeübt werden können, zu Liquiditätsabflüssen in der Investmentgesellschaft und dadurch zu Liquiditätseingpässen kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung der in der Investmentgesellschaft verbleibenden Anleger beeinträchtigen können. Kann die Investmentgesellschaft die zu erstattenden Beträge nicht aus den laufenden Einnahmen leisten, wäre sie ggf. gezwungen, entweder bereits erworbene Vermögensgegenstände zu veräußern oder zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen. Hierdurch würden zusätzliche Kosten entstehen. Im Fall von Massenwiderrufen, das heißt in Fällen, in denen eine große Anzahl von Anlegern ihre Vertragserklärung widerruft, besteht zudem das Risiko, dass die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig wird, was für die Anleger zu einem Verlust ihres eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen würde.

#### **Ausscheiden von Gesellschaftern/ Abfindungsrisiko**

Scheidet die Komplementärin der Investmentgesellschaft aus, zum Beispiel infolge ihrer Insolvenz, und ist es bis zum Ausscheiden nicht gelungen, die Komplementärin zu ersetzen, besteht die Investmentgesellschaft, sofern sie nicht vorher aufgelöst wird, ggf. in der Rechtsform einer OHG oder GbR fort.

Sollte die Investmentgesellschaft durch ein Ausscheiden der Komplementärin in der Rechtsform einer OHG oder GbR fortbestehen, haften alle Gesellschafter gegenüber Dritten unabhängig von der

Höhe der Haftsumme unbeschränkt. In diesem Fall besteht das Risiko für den Anleger, mit seinem sonstigen Vermögen für Verpflichtungen der Investmentgesellschaft eintreten zu müssen. Dies kann bis zur Insolvenz des jeweiligen Anlegers führen. Wird die Gesellschaft beim Ausscheiden der Komplementärin aufgelöst, müssen die getätigten Investitionen dann bereits vor dem im Prospekt angegebenen Veräußerungszeitpunkt beendet werden. Dies kann sich negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Sofern bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin I und/oder II keine neue Treuhandkommanditistin bestellt wird oder werden kann, müssen die betroffenen Treugeber ihre bisher von der jeweiligen Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteile an der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten übernehmen. Dadurch können Verwaltungskosten für die Investmentgesellschaft und/oder die Anleger sowie eine Belastung der Investmentgesellschaft mit Grunderwerbsteuer entstehen, die die Rückflüsse für die Anleger oder ihr sonstiges Vermögen mindern (zum Beispiel Kosten im Zusammenhang mit der Handelsregistereintragung).

Ein Anleger kann nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Wichtige Gründe, die zum Ausschluss berechtigen, werden im Gesellschaftsvertrag genannt (vgl. insbesondere §§ 5 Absatz 3, 8 Absatz 4 und 24 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages). Dies kann dazu führen, dass der Anleger entgegen seinem tatsächlichen Willen nicht mehr am künftigen wirtschaftlichen Ergebnis der Investmentgesellschaft teilnehmen kann.

Ausscheidenden Gesellschaftern steht nach Maßgabe von § 25 des Gesellschaftsvertrages eine Abfindung zu.

Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 24 Absatz 1 lit. a), b) oder d) oder § 24 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt. Es kann daher zum Beispiel aufgrund von Bewertungsfehlern dazu kommen, dass die Abfindung unter dem tatsächlichen Wert der Beteiligung des Anlegers liegt. Dies kann bis zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Ferner kann es zu Rechtsstreitigkeiten über die Höhe der Abfindung kommen, was die Auszahlung der Abfindung an den Anleger verzögern kann.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Anleger. Kann der ausscheidende Anleger diese Kosten nicht begleichen, kann dies bis zur Insolvenz des Anlegers führen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung eines Gesellschafters nach § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende

Kommanditist eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagerungsanspruchs gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht. Dies kann zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Insolvenz der Investmentgesellschaft/keine Kapitalgarantie**

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft und deren Anlage in die Immobilie gibt es keine Kapitalgarantie und kein Einlagensicherungssystem. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

#### **Risiken aus Desinvestition/ Rückzahlungszeitpunkt**

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie bzw. ggf. Anteile an einer etwaigen Objektgesellschaft veräußert werden können. Im Fall des Verkaufs der Immobilie besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder nur zu einem geringeren als dem prognostizierten Verkaufspreis veräußert werden kann (vgl. dazu unter „Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung“). Eine Haftung der Investmentgesellschaft nach einem Verkauf, zum Beispiel für

etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich negativ und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Desinvestition nicht die Immobilie durch die Investmentgesellschaft verkauft wird, sondern die Investmentgesellschaft als Gesellschafter einer etwaigen Objektgesellschaft ihrerseits ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft an einen Dritten veräußert. Im Rahmen dessen würde das Risiko bestehen, dass die Investmentgesellschaft als Verkäuferin der Anteile an der Objektgesellschaft für etwaige Mängel, zum Beispiel auch Baumängel, Mängel am Grundstück oder eine unsachgemäße Planung der Immobilie, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht bekannt waren, gegenüber dem Käufer haftbar gemacht wird. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Immobilie oder der Anteile an der Objektgesellschaft seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann. Die vorstehend dargestellten Risiken können zu nicht kalkulierten finanziellen Nachteilen zulasten der Investmentgesellschaft führen, sodass es zu keinen, verminderten oder zeitlich verzögerten Auszahlungen (insbesondere die prognostizierten Schlussauszahlungen) an Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen kann.

#### **Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung**

Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilienmarktes oder Finanzierungsmarktes oder eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder aufgrund von Wirtschafts- und Finanzkrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder des Verkaufserlöses führen, sodass der Mittelrückfluss an die Anleger entweder nicht wie erwartet ausfallen oder ganz entfallen oder ein teilweiser oder

vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten kann.

Die Immobilie soll planmäßig am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft veräußert werden. Es besteht für die Veräußerung von Immobilien keine Börse und kein vergleichbar geregelter Markt und die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer vorherzusagen. Im Fall des Verkaufs können speziell im Grundbesitz liegende Risiken (wie zum Beispiel die Nichtveräußerbarkeit der Immobilie, Leerstände, Verkaufspreisrückstände und -ausfälle, Mietrückstände oder -ausfälle) unmittelbar oder mittelbar zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und mithin auf die Ertragslage der Anleger führen. Auch könnten die baulichen Verhältnisse der Immobilie bzw. die bestehende Nutzungsart möglicherweise den Käuferkreis einschränken. Grundsätzlich wird die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Immobilie durch verschiedene Faktoren beeinflusst (insbesondere durch die Höhe von tatsächlichen Mieteinnahmen und die Mieterbonität, den Standort und die Standortentwicklung, die Bau- und Grundstücksqualität, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die Baupreisentwicklung, die allgemeine Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen). Der Verkaufspreis bei gewerblich genutzten Immobilien ist vor allem davon abhängig, ob die Immobilien im vermieteten Zustand verkauft werden und welche Mieten (Jahresnettokaltmieten) mit den Mietern vereinbart sind oder vereinbart werden können und zu welchem Verkaufsfaktor (Multiplikator der Jahresnettokaltmiete) die Immobilie veräußert werden kann. Es besteht zudem immer das Risiko einer Rezession bzw. eines allgemein schlechten Umfelds – das vielerlei negative Aspekte umfassen kann –, wodurch es schwieriger sein könnte, Erwerber für Immobilien zu finden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die

Veräußerung der Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter dem kalkulierten Verkaufswert liegenden Preis oder zeitlich verzögert erfolgen kann. Es besteht deshalb die Gefahr, dass sich die Liquidation der Investmentgesellschaft verzögert und der Mittelrückfluss an die Anleger verspätet, nur teilweise oder gar nicht erfolgt und ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintritt.

Es besteht jedoch auch das Risiko, dass die Immobilie vorzeitig veräußert werden muss, also auch zu einem früheren Zeitpunkt als dem prognostizierten Laufzeitende. Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn nach der planmäßigen Beendigung oder einer unplanmäßigen vorzeitigen Beendigung des bestehenden Mietvertrages kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden kann oder aufgrund der Wirksamkeit einer „Loan to Value“-Klausel im Darlehensvertrag und insoweit das Vermietungsrisiko eintritt oder auch wenn nicht genügend Zeichnungskapital von Neugesellschaftern eingeworben werden kann und insoweit das Platzierungsrisiko eintritt. Es besteht in diesen Szenarien die Gefahr eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

#### Liquiditätsanlagen und Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft das Kommanditkapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements kurzfristig in Geldmarktinstrumente oder Bankguthaben oder zu Absicherungszwecken in Derivate anlegen. Bei einer Investition in Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien nur geringere Ergebnisse erzielen kann. Auch besteht bei der Anlage in verzinsliche Liquiditätsanlagen das Risiko, dass überhaupt keine Rentabilität oder ein

Verlust erzielt wird. Dies gilt insbesondere deshalb, weil gegenwärtig ein Niedrigzinsumfeld vorherrscht, bei dem sogar Negativzinsen bei einer Kapitalanlage entstehen können.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei denen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit ein Großteil der bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Dies kann sich negativ auf den Mittelrückfluss an die Anleger, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag), auswirken.

Das Vorstehende gilt insbesondere für die Geschäfte mit Derivaten, die zu Absicherungszwecken getätigt werden dürfen und stets mit hohen Verlustrisiken behaftet sind.

#### Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Der Erfolg der Investmentgesellschaft hängt in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft (das heißt der geschäftsführenden Kommanditistin) sowie der Qualität der externen Vertragspartner (vgl. auch Kapitel E. Risikohinweise, Abschnitt „II. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnernrisiko“) ab. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen kann sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken. Ferner sind Fehlentscheidungen des Managements mit ebenfalls negativen Auswirkungen auf den Beteiligungsverlauf nicht auszuschließen (vgl. auch im Abschnitt „Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft“). Die vorstehend dargestellten Risiken können dazu führen, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird

und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) die Folge sind.

#### Verwahrstellenvertrag und Verwahrisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch als Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle wird ihre Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft ausüben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beauftragte Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen oder sonstigen Gründen wieder aufgeben muss. In diesem Fall müsste eine andere Verwahrstelle beauftragt werden. Dabei besteht das Risiko, dass dann höhere Verwaltungskosten entstehen. Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch den Zustimmungsvorbehalt der Verwahrstelle und in Ausübung ihrer aufsichtsrechtlichen Kontrollfunktion Entscheidungen ergeben, die sich für die Investmentgesellschaft negativ auswirken. Trotz der Zustimmungsnötigkeit bei der Freigabe von Mitteln besteht zudem das Risiko einer nicht vertragsgemäßen Verwendung. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft bis hin zu einer Insolvenz. Aus der Beauftragung der Verwahrstelle resultiert für die Anleger ein Verlust- und Ertragsrisiko, das aus Insolvenz, kriminellen Handlungen, Sorgfaltspflichtverletzung bzw. dem Treffen von nachteiligen Entscheidungen entstehen kann.

#### Rundungsrisiken

Nach Maßgabe von § 7 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft wird der Ausgabepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft



auf volle Cent aufgerundet. Die Anzahl der Anteile eines Neugesellschafters wird ermittelt, indem die Zeichnungssumme durch den Ausgabepreis dividiert wird. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Anteile ist auf volle Anteile abzurunden. Auf- und Abrundungen können zum Teilverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) und zu geringeren Ausschüttungen führen.

#### **Risiko aus externer Verwaltung der Investmentgesellschaft**

Die Investmentgesellschaft hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet im eigenen Ermessen über Anlage und Verwaltung des Investmentvermögens. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft wird damit weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Investmentgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommt mit der Folge reduzierter Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Recht zur Verwaltung der Investmentgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall müsste die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen werden. Es besteht dabei beispielsweise das Risiko, dass höhere Verwaltungskosten als vorgesehen entstehen.

Dies kann zur Verminderung des wirtschaftlichen Erfolges der Investmentgesellschaft und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden werden kann, die die Verwaltung der Investmentgesellschaft übernimmt. Dies kann zur Rückabwicklung der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft**

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

#### **Die Grenzen für die Kreditaufnahme und**

**die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.** Die Aufsichtsbehörde ist für den Fall des Verstoßes gegen die genannten Grenzen berechtigt, Maßnahmen anzuordnen, die bis hin zur Liquidation der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen können.

Bei der Investmentgesellschaft besteht zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes Fremdkapital in Form eines verzinslichen Bankdarlehens in Höhe von 10.800.000 Euro. Dieses Bankdarlehen ist spätestens zum 31. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig. Zur Refinanzierung und weiteren Betriebsmittelfinanzierung ist auf der Basis eines abgeschlossenen Darlehensvertrages geplant, bereits zum 30. Dezember 2022 bei einer anderen Bank ein neues Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro mit einer Laufzeit bis Ende Dezember 2032 aufzunehmen. Es besteht das Risiko, dass es nicht zur Auszahlung des neuen (Refinanzierungs-)Darlehens kommt (sogenanntes Risiko der Anschlussfinanzierung), was einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Investmentgesellschaft hat, da zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsverpflichtung der bestehenden Bankfinanzierung ohne eine neue Fremdfinanzierung keine hinreichende Liquidität vorhanden ist. Zur Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung müsste in diesem Fall ggf. die Immobilie verkauft werden. Auch besteht das Risiko, dass nach Auszahlung der geplanten ersten Tranche des geplanten neuen Darlehens die geplante zweite Tranche nicht valutiert wird bzw. werden kann, insbesondere dann, wenn das erforderliche neue Zeichnungskapital nicht eingeworben werden kann. Dies kann auch zum Eintritt eines Insolvenzgrundes führen. Auch nach Rückzahlung des (geplant) bis zum 30. Dezember 2032

laufenden neuen Darlehens ist eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank.

Eine Fremdkapitalaufnahme ist mit entsprechenden Risiken verbunden. Vertragsverletzungen unter einem Darlehensvertrag können für die Investmentgesellschaft nachteilige Auswirkungen bis hin zur Kündigung des Vertrages durch die Bank haben. Die Regelungen und Bedingungen des neuen Darlehensvertrages sehen eine „Loan to Value“-Klausel vor, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Darlehenssumme zum Wert des finanzierten Vermögensgegenstands in bestimmter Höhe nicht überschritten werden darf. Ebenso ist eine „Interest Coverage Ratio“-Klausel vereinbart, nach der ein bestimmtes Verhältnis der Zinszahlungen zu den Mieteinnahmen (nach Abzug der Bewirtschaftungskosten) nicht überschritten werden darf. Auch eine Verletzung dieser Finanzkennzahl kann zur Kündigung des Darlehensvertrages und damit zur unmittelbaren Rückzahlungsverpflichtung führen. Insbesondere auch wenn die Investmentgesellschaft fällige Tilgungs- und Zinszahlungen nicht bedienen kann, droht die Kündigung des Darlehensvertrages und, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Refinanzierung dargestellt werden kann oder sonstige Liquidität zur Rückzahlung der in Anspruch genommenen Darlehen nicht zur Verfügung steht, der Eintritt eines Insolvenzgrundes und damit die Insolvenz der Investmentgesellschaft. Sofern es zu einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensvertrages kommt und/oder eine Refinanzierung nicht möglich ist, kann ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie notwendig werden, bei dem ggf. nur ein niedrigerer Verkaufserlös als geplant erzielt werden kann.

Da die Investmentgesellschaft für Fremdkapital Sicherheiten bestellen muss, ist dies ebenfalls mit entsprechenden Risiken verbunden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass im Falle einer Sicherheitenverwertung diese nur unter Marktpreis verwertet werden können.

Ein möglicher Verkauf der Immobilie ist weiterhin erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierende Bank möglich, was zu einer Verzögerung einer möglichen Transaktion führen kann. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

#### **Leverage-Risiko**

Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein Hebeleffekt (sogenannter Leverage-Effekt) auf das Eigenkapital entstehen. Sofern eingesetztes Fremdkapital nur zu einem oberhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, wird auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflusst. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Zins-Risiko**

Eine Fremdfinanzierung birgt grundsätzlich das Risiko erhöhter Kosten – insbesondere infolge steigender Zinssätze – und kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen. Für das bis 30. Dezember 2022 bestehende Darlehen sind Zinsaufwendungen kalkuliert. Für das ab 30. Dezember 2022 mit einer Laufzeit von zehn Jahren neu geplante Darlehen wurde ein Festzinssatz i. H. v.

durchgehend 4,35% p. a. vertraglich vereinbart. Es besteht daher insofern nur ein Risiko, dass die in der Prognoserechnung kalkulierten Zinsen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Kapitaldienst leisten zu können, wenn der Darlehensvertrag nicht wie unterstellt über die Laufzeit durchgeführt werden kann. Für die ab Ende Dezember 2032 erforderliche Anschlussfinanzierung besteht ein Zinsänderungsrisiko in Bezug auf den mit 4,35% kalkulierten Anschlusszinssatz. Die Zinsänderungsrisiken können bei Verwirklichung erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft haben und entsprechend zu verminderten bzw. entfallenden Auszahlungen für die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen**

Die Investmentgesellschaft kann mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, sowie einer entsprechenden Genehmigung durch die BaFin, Änderungen der Anlagebedingungen beschließen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind (vgl. § 19 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages). Durch die Änderung der Anlagebedingungen kann die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft geändert werden oder es können höhere Kostenbelastungen entstehen. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden.

Die Investmentgesellschaft kann darüber hinaus die Anlagepolitik innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen ändern. Hierdurch kann sich das mit der Investmentgesellschaft verbundene Risiko verändern. Die Änderung

der Anlagepolitik und/oder der Anlagebedingungen kann zu lediglich verminderten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiken aus der Bewertung des Nettoinventarwertes zum 31. August 2022**

Die im Kapitel F. enthaltene Wirtschaftlichkeitsberechnung geht davon aus, dass auf den Bewertungsstichtag 31. August 2022 der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft mit rund 40.141.000 Euro angesetzt wird. Es besteht das Risiko, dass der final ermittelte Nettoinventarwert von diesem Wertansatz abweicht und daher – beispielsweise aufgrund der Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die ausscheidenden Altgesellschafter – die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft stärker belastet wird als in den Planungsrechnungen angenommen. Im Falle der Belastung der Liquiditätslage der Investmentgesellschaft kann dies bis zur Insolvenz der Investmentgesellschaft und zum Totalverlust für den Anleger führen.

Weiterhin ist auch das Verhältnis der Anteilsklassen I und II hinsichtlich der Rechte (beispielsweise der Stimmrechte) an der Investmentgesellschaft von dem final zu ermittelnden Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 abhängig, sodass das Risiko besteht, dass ein Anleger mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft beispielsweise weniger Stimmrechte erhält als ursprünglich von ihm angenommen.

#### **Regulatorische Risiken**

Das KAGB enthält neben der Verpflichtung zur behördlichen Zulassung der jeweiligen Manager von Investmentgesellschaften (einer sogenannten Kapitalverwaltungsgesellschaft) besondere Anforderungen an die Organisation der

jeweiligen Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und an die Verwaltung der Investmentgesellschaft sowie der Verwahrstelle. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der §§ 20, 22 KAGB. Sofern die Erlaubnis zurückgenommen werden sollte, ist eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis zu bestellen oder – wenn sich keine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis findet – die Investmentgesellschaft abzuwickeln. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die die Investmentgesellschaft initiiert hat, sowie der für die Investmentgesellschaft bestellten Verwahrstelle aufgrund dieser Regulierungen eingeschränkt oder vollständig untersagt wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Investmentgesellschaft in diesem Fall keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwahrstelle im Sinne des KAGB zur Verfügung steht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bereits vor dem Ende der Laufzeit aufgrund von regulatorischen Anforderungen liquidiert werden muss und insgesamt sowohl höhere Kosten als geplant gezahlt werden müssen als auch lediglich verminderte oder keine Auszahlungen an die Anleger erfolgen können. Es besteht das Risiko, dass im Zusammenhang mit der Regulierung von geschlossenen Publikums-AIF neue Regulierungsvorschriften eingeführt oder bestehende geändert werden oder dass sich die Verwaltungspraxis der BaFin bezüglich der bereits bestehenden Regulierung ändert. Hieraus können nicht vorhergesehene Kosten resultieren. Dies kann dazu führen, dass die prognostizierten Ergebnisse der Beteiligung verfehlt werden, sodass die Auszahlungen an die Anleger verringert werden oder ausfallen müssen, oder dass der Wert der Beteiligung insgesamt geschmälert wird, bis hin zum Totalverlust des

eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag).

Ferner stellt die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und das damit verbundene Gesamtkonzept (vgl. hierzu Kapitel C.) einen rechtlichen Sonderfall dar, zu dem insbesondere noch keine Rechtsprechung oder offiziellen Verwaltungsverlautbarungen existieren. Hierdurch unterliegt die Investmentgesellschaft einem erhöhten Regulierungs- bzw. Rechtsrisiko. Beispielsweise könnte sich eine Aufsichtsbehörde auf den Standpunkt stellen, dass das Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft aufsichtsrechtlich unzulässig ist. Auch die Verwirklichung dieser Umstände kann bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Investitions- und Betriebsphasen-Kostenüberschreitungsrisiko**

Die in der Kalkulation und den Prognoserechnungen enthaltenen Kostenpositionen basieren teilweise nur auf Annahmen, sodass sich Abweichungen zu den kalkulierten Kosten ergeben können, insbesondere wenn und soweit im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie unvorhergesehene und nicht berücksichtigte Kosten auftreten (zum Beispiel aufgrund externer Einflüsse/höherer Gewalt) und solche Kosten nicht von Wartungs- oder Instandhaltungsverträgen gedeckt werden. Der Gebäudezustand kann somit Sanierungs- und/oder Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.



Die zu leistenden Entgelte für Beratungs-, Verwaltungs-, Betriebs-, Finanzierungs-, Management- und Administrationsleistungen Dritter, alle sonst anfallenden Vergütungen sowie die entstehenden laufenden Kosten können – je nach der Inanspruchnahme von Leistungen Dritter – variieren. Die Höhe solcher Kosten wird durch Umstände bestimmt, auf die Anleger keinen Einfluss haben. Soweit die tatsächlichen Kosten die kalkulierten Beträge überschreiten, kann dies zu verminderten Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger führen.

#### **Risiko von Modernisierungs-/Revitalisierungskosten**

Die Immobilie wurde im Jahr 2010 errichtet und hat damit ein noch relativ junges Gebäudealter. Im Jahr 2021 erfolgten umfangreiche Umbauten im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel und Umbau von Flächen für den Bezug durch den jetzigen Mieter. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind keine umfangreichen einmaligen Maßnahmen bezüglich konkreter Instandsetzungen/Modernisierungen/Revitalisierungen geplant, die kurz- oder mittelfristig erfolgen müssten, um etwa zum Beispiel die weitere Betriebssicherheit, den Stand der Gebäudetechnik oder den ordentlichen Zustand von Dach und Fach zu gewährleisten. Dennoch können diese Kosten anfallen.

Mit Blick auf die 2032 notwendige Anschlussvermietung wurde für nicht spezifizierte Maßnahmen ein pauschales Kostenbudget eingeplant. Es besteht das Risiko, dass die pauschal eingeplanten Kosten nicht ausreichen werden, um alle dann notwendigen und tatsächlichen Revitalisierungs- und Modernisierungserfordernisse abdecken zu können. Insbesondere für den Fall, dass bei einer Anschlussvermietung diese nicht im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung erfolgt und/oder eine kleinteiligere Vermietung erforderlich ist, reichen die in der Prognoserechnung pauschal

kalkulierten Beträge für Bewirtschaftung, Verwaltung und Instandhaltung für eine Revitalisierung des Objektes bzw. Umbauten nicht aus. Insoweit besteht ein Investitionsrisiko. Etwaig höhere Mittel für nicht geplante erforderliche Revitalisierungen/Umbauten – soweit sie nicht durch weitere Fremdkapitalgeber bereitgestellt werden – müssen der vorhandenen Liquidität der Investmentgesellschaft entnommen werden. Insoweit besteht ein Finanzierungsrisiko. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Leerstandsrisiko**

Die Immobilie ist an die AKKA Deutschland GmbH bis Dezember 2031 vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen zumindest für sechs Monate auch im Jahr 2032 aus. Sollte eine Anschlussvermietung mit dem bisherigen Mieter nicht vereinbart werden, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wann ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchem Zeitpunkt (zum Beispiel unter Berücksichtigung von Umbauten nach mieterspezifischen Wünschen) durch einen neuen Mieter die Objektübernahme und (zum Beispiel unter Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) Zahlung einer Miete erfolgt, ist nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Investmentgesellschaft sind und zudem die laufenden Betriebs- und Nebenkosten bei Objekt Leerstand nicht auf Mieter umgelegt werden können, kann Objekt Leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung**

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie, die an die AKKA Deutschland GmbH fest bis Dezember 2031 vermietet worden ist. Es besteht das Risiko, dass die über diesen Zeitpunkt hinaus prognostizierten Einnahmen nicht erreicht werden, zum Beispiel da eine Anschlussvermietung nicht oder erst später als geplant zustande kommt und/oder die Anschlussvermietung nur zu einem Mietzins erfolgt, der unterhalb des prognostizierten liegt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit (zum Beispiel aufgrund einer außerordentlichen Kündigung des Mieters) endet. Auch in diesem Fall wäre die Investmentgesellschaft gezwungen, die Immobilie an einen Dritten neu zu vermieten. Es besteht das Risiko, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Mietkonditionen und/oder nur nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen möglich ist und nur mit umfassenden Umbauten durch einen anderen Mieter bzw. kleinteiliger durch mehrere andere Mieter genutzt werden kann. Zudem ist bei einer notwendigen Anschlussvermietung der potenzielle Mieterkreis ggf. eingeschränkt, da gemäß den Anlagegrenzen in den Anlagebedingungen die Nutzung der Immobilie für bestimmte Branchen ausgeschlossen sein könnte.

Ferner besteht das Risiko, dass bestimmte Flächen der Immobilie bei einer neuen Mietberechnung im Fall der Anschlussvermietung nicht einbezogen werden können. Während etwaiger Leerstandszeiten hätte die Investmentgesellschaft den Mietausfall und die anfallenden Nebenkosten zu tragen. Ebenso müsste die Investmentgesellschaft die mit einer Neuvermietung et-

waig verbundenen Kosten (zum Beispiel Umbaukosten oder Maklervergütungen) tragen.

Der bis Dezember 2031 laufende aktuelle Mietvertrag enthält eine sogenannte Indexklausel, an die die Miete gekoppelt ist. Nach der vertraglichen Indexklausel ändert sich der aktuelle Mietzins automatisch zum 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals am 1. Mai 2023, ohne dass es einer Mietänderungserklärung bedarf, jeweils vollumfänglich in dem prozentualen Verhältnis, wie sich in diesem Zeitraum der Basisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland) verändert hat. Es besteht das Risiko, dass die Indexklausel nicht im vollen Umfang oder gar nicht durchgesetzt werden kann (zum Beispiel, weil der jeweilige Mieter seine Marktmacht ausnutzt oder aufgrund von gesetzlichen Beschränkungen). Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Mieterhöhung kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt wie in der Prognoserechnung ab 2023 mit 2,5% p. a. kalkuliert oder im Fall einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar die Miete sinkt.

Außerdem besteht das Risiko, dass die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen generell nicht für die Erfüllung bestehender Verbindlichkeiten ausreichen oder dass Mieter – zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation bis hin zu einer Insolvenz – ihren vertraglichen Mietzinszahlungspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommen oder aufgrund von Mängeln der Immobilie oder äußeren Einflüssen der Umwelt und/oder Umgebung Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen und es diesbezüglich zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten kommt. In diesem Fall wäre die Investmentgesellschaft ggf. gezwungen, bestehende Verbindlichkeiten ganz oder teilweise aus ihrer Liquiditätsreserve und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren, was zu

erhöhten Zinsaufwendungen und damit zu einem schlechteren Ergebnis der Investmentgesellschaft führen würde. Somit trägt die Investmentgesellschaft und damit auch der Anleger das Insolvenz- und Bonitätsrisiko der Mieter der Immobilie.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren sonstigen bestehenden Verpflichtungen (zum Beispiel Abschluss von Versicherungen) nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Bei Schäden, die von Mietern verursacht werden, besteht insbesondere das Risiko, dass die Investmentgesellschaft keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den jeweiligen Mieter zurückgreifen muss. Entsprechendes gilt bei von Dritten verursachten Schäden. Die vorstehend beschriebenen Risiken können, jeweils einzeln, zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko von nicht umlagefähigen Betriebskosten**

Teilweise können Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden, dies ist in Gewerbemietverträgen unterschiedlich gestaltet und teilweise auch Gegenstand der Mietvertragsverhandlungen. Insoweit trägt die Investmentgesellschaft das volle Risiko, dass zukünftig höhere als angenommene Betriebskosten anfallen. Hierbei können sich Betriebskosten auch inflationsbedingt erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass sich im Falle einer Anschlussvermietung der Anteil der nicht umlagefähigen Betriebskosten weiter erhöht. Dies kann zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Altlasten/Schadstoffrisiko**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Gelände unterirdische bauliche oder sonstige Anlagen befinden, die oberirdisch nicht erkennbar sind, oder dass das Grundstück, auf dem die Immobilie errichtet ist, mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet ist. In diesem Fall kann die Investmentgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Verfügungen verpflichtet sein, Altlasten oder Schadstoffe zu beseitigen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Beseitigungsmaßnahmen zu einer eingeschränkten und/oder zeitlich verzögerten Nutzbarkeit der Immobilie führen könnten. Die vorstehenden Risiken hätten eine Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft zur Folge und könnten zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Bauqualität/Durchsetzung von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen**

Die Bau- und Grundstücksqualität ist von großer Bedeutung für die jeweilige Wertentwicklung und den Verkauf einer Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie von – im Rahmen der Due Diligence nicht erkannter – minderer Bauqualität ist bzw. mit minderer Bauqualität errichtet wurde oder dass das Baugrundstück von minderer Qualität ist und dass es aufgrund dessen zu nicht kalkulierten Aufwendungen und/oder Nachteilen zulasten der Investmentgesellschaft kommt. Zudem besteht das Risiko unsachgemäßer Planung und Errichtung der Immobilie, die zum Zeitpunkt des Erwerbs weder erkannt noch durch die bestehenden Gewährleistungsrechte abgedeckt war. Eventuelle Kosten aus einer Beseitigung derartiger Mängel können zu nicht kalkulierten

Kosten und/oder Nachteilen zulasten der Investmentgesellschaft führen.

Eine Immobilie kann auch nach Errichtung mit Baumängeln behaftet sein, die bei der technischen Abnahme un bemerkt bleiben, nicht sachgerecht beseitigt worden sind oder im Laufe der Zeit auftreten. Es besteht auch das Risiko, dass die Investmentgesellschaft nach Veräußerung der Immobilie an einen Dritten noch gegenüber diesem – zum Beispiel wegen Mängeln an der Immobilie – haftet.

Sollten weitere Mängel noch vor einem Verkauf der Immobilie auftreten bzw. erkannt werden, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nur verzögert veräußert werden kann. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten sind von der Investmentgesellschaft zu tragen und hätten eine Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft zur Folge.

Die vorstehenden Risiken könnten zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Genehmigungsrisiken hinsichtlich der Immobilie**

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Auch mögliche und geplante Revitalisierungen der Immobilie können solche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erforderlich machen.

Doch auch soweit hinsichtlich der Immobilie erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen bereits erteilt worden sind, kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden.

Auch während der Nutzung der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt. All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung und somit zu verringerten Einnahmen der Investmentgesellschaft führen. Auch können unvorhergesehene Kosten für eine Neu- bzw. Wiedererlangung von Genehmigungen anfallen. Die Verwirklichung der vorgenannten Umstände kann zu verringerten oder ausfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko bei Projektentwicklung**

Nach Maßgabe von § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung der Immobilie ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt). Hierzu kann auf Ebene der Investmentgesellschaft eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden. Maßnahmen der Bauverdichtung sind mit verschiedenen Risiken verbunden. Beispielsweise können vorgenommene Umbauarbeiten mangelhaft sein, höhere Kosten anfallen und/oder eine Grundstücksaufteilung verzögert sich unangemessen lang oder scheitert aus Rechtsgründen. Die Verwirklichung dieser Risiken kann bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko aus der Beauftragung externer Dienstleister**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt u. a. von den Erfahrungen und Fähigkeiten der für die Investmentgesellschaft und ggf. einer etwaigen Objektgesellschaft beauftragten Dienstleister ab. Dies betrifft zum Beispiel die Beauftragung zur Verwaltung, Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilie. Der jeweils geschuldete Leistungsumfang umfasst jedoch nicht außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Maßnahmen, die gesondert in Rechnung gestellt werden können und zu erhöhten Kosten führen würden. Die dafür in den internen Kalkulationen angesetzten Kosten könnten überschritten werden, wenn Störungen häufiger als erwartet auftreten oder die Störungsbeseitigung mit erhöhtem Aufwand verbunden wäre.

Es besteht das Risiko, dass die externen Dienstleister oder ein von diesen beauftragter Subunternehmer nicht in der Lage sein werden, die vertraglich vereinbarten Tätigkeiten in der geschuldeten Qualität oder in der geschuldeten Zeit durchzuführen. Im Fall der Insolvenz eines externen Dienstleisters kann es zudem durch Informationsverluste und hieraus resultierende zeitliche Verzögerungen zu unvorhersehbaren Kosten kommen. Auch Vertragsverletzungen durch externe Dienstleister können dazu führen, dass die Immobilie nicht ordnungsgemäß instandgehalten und gepflegt wird. In solchen Fällen könnten nicht geplante, zusätzliche Maßnahmen zu einer Überschreitung der intern kalkulierten Kosten führen. Dies kann mittelbar für die Investmentgesellschaft eine Verschlechterung ihres Ergebnisses und damit für Anleger verminderte oder entfallende Auszahlungen bedeuten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Dienstleister andere, ebenfalls von ihnen verwaltete Immobilien bevorzugen und insoweit die Immobilie nachrangig behandeln. Im Fall des Auslaufens oder der wirksamen Kündigung

der Verträge mit externen Dienstleistern kann möglicherweise der Abschluss neuer Verträge mit anderen Vertragspartnern nur zu höheren Kosten erfolgen (vgl. auch Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt II. Allgemeine Risiken“ unter „Vertragspartnerrisiko“).

#### **Zerstörung/Untergang/ Versicherungen**

Die Gefahr der zufälligen vollständigen oder teilweisen Zerstörung, des zufälligen Untergangs und des langfristigen Nutzungsausschlusses der Immobilie trägt die Investmentgesellschaft und damit die Anleger. Die Immobilie wird zwar branchenüblich versichert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Risiken nicht versicherbar sind (zum Beispiel bestimmte Naturkatastrophen, terroristische oder kriegerische Akte, höhere Gewalt, Pandemien) oder dass der Versicherungsschutz versagt oder aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend ist und Schäden von der Investmentgesellschaft selbst zu tragen sind. Auch bei Eintritt von Versicherungsfällen kann sich das Ergebnis der Investmentgesellschaft aufgrund von Selbstbehalten verschlechtern. Sollten Versicherungen einen Versicherungsfall nicht anerkennen und daher die Versicherungssumme nur teilweise oder gar nicht auszahlen, müssten etwaige Reparatur- oder Wiederherstellungskosten für die Immobilie sodann teilweise oder vollständig von der Investmentgesellschaft getragen werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie nach einem Schadensereignis nicht mehr veräußert oder vermietet werden kann und dementsprechend weniger oder keine Einnahmen (Verkaufserlös oder Mieten) mehr generiert werden.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsumfang anzupassen ist oder für eine bestehende

Versicherung die Prämien erhöht werden. Auch können bei notwendigen Neuabschlüssen von Versicherungen oder nach einem Schadensfall höhere Prämien zu zahlen sein. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft bei Schäden, die von Dritten verursacht werden, keine Versicherung in Anspruch nehmen kann, sondern auf den Dritten zurückgreifen muss und die Ansprüche gegen den Dritten nicht durchsetzbar sind. Die vorstehend genannten Risiken können zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko bei Einbindung einer Objektgesellschaft**

Die Immobilie soll planmäßig unmittelbar durch die Investmentgesellschaft gehalten werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt – zum Beispiel aus Gründen der Haftungsabschirmung – von einer Objektgesellschaft gehalten wird. Die Übertragung der Immobilie in die Objektgesellschaft könnte zu einer Belastung mit Grunderwerbsteuer führen. Bei dem mittelbaren Halten der Immobilie über eine Objektgesellschaft bestehen zudem gewisse Risiken. Die Investmentgesellschaft trägt beispielsweise das Risiko, dass die etwaige Objektgesellschaft nicht wirksam gegründet worden ist oder der Beitritt zur Objektgesellschaft aus Rechtsgründen unwirksam war. Ferner unterliegt eine etwaige Objektgesellschaft nicht einer vergleichbaren Regulierung und Beaufsichtigung wie die Investmentgesellschaft bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die vorstehenden Umstände können für den Anleger bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko aus anhängigem Gerichtsverfahren**

Die Investmentgesellschaft wurde bereits im Jahr 2010 als geschlossener Fonds nach Maßgabe des VerkProspG aufgelegt und besteht daher seither. Seit dem Jahr 2014 ist für die Investmentgesellschaft gemeinsam mit anderen Fondsgesellschaften der ehemaligen Wölbner-Gruppe ein Zivilprozessverfahren vor dem Landgericht Hamburg unter Az. 327 O 334/15 rechtshängig (bestehend aus Schadensersatzklage der Investmentgesellschaft und Widerklage der Beklagten zu 1, nachfolgend „Schadensersatzklage 2014“ genannt). An den Kosten und Erträgen der Schadensersatzklage 2014 (einschließlich sämtlicher Instanzen und/oder etwaiger Antragsumstellung etc.) sollen nur die Altgesellschafter partizipieren. Gesellschaftsvertraglich ist es entsprechend geregelt, dass das Ergebnis und der Zahlungsfluss (inkl. Kosten) aus dieser Schadensersatzklage 2014 nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt wird. Es besteht indes das Risiko, dass der Umfang des Schadens so groß ist, dass nicht nur die Fähigkeit der Investmentgesellschaft für laufende Auszahlungen an die Anteilsklasse 1 beeinträchtigt wird, sondern auch Auszahlungen an die Anteilsklasse 2 nicht fristgerecht oder gar nicht erfolgen können und insofern eine indirekte Haftung der Neugesellschafter besteht.

## **II. Allgemeine Risiken**

#### **Allgemeine Konjunktur- und Rezessionsrisiken, Inflationsrisiko**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist auch von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängig. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass aufgrund einer Rezession ein möglicher Verkauf der Immobilie nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass



aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche kein Anschlussmieter für die Immobilie gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur für Teilflächen und/oder nur zu schlechten Konditionen erfolgen kann. Ferner trifft die Investmentgesellschaft das Risiko allgemeiner Geldentwertung bzw. das Inflationsrisiko, was beispielsweise zu einem Wertverlust von Liquiditätsanlagen führen kann, aber auch zu einem nicht eingeplanten Anstieg der Kosten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht der Russland-Ukraine-Konflikt. Infolge von verhängten Sanktionen und Gegenmaßnahmen und weiterer Eskalationen besteht das Risiko, dass sich die Folgen stark nachteilig auf die wirtschaftlichen Aktivitäten auswirken und damit zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen, dessen Auswirkungen für die Investmentgesellschaft noch nicht vollständig absehbar sind. Insbesondere ist nicht absehbar, wie sich ein solcher Abschwung auf den Mieter auswirken könnte.

Die Realisierung einzelner oder mehrerer der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Risiko von Naturkatastrophen, Krieg, Terrorismus und kriminellen Handlungen**

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Immobilie durch Naturkatastrophen (beispielsweise Hochwasser, Überschwemmungen und Feuer), Krieg oder Terroranschläge bzw. kriminelle Handlungen beschädigt oder zerstört wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes besteht der Russland-Ukraine-Konflikt. Es besteht das Risiko, dass der bisher regional begrenzte Konflikt eskaliert. Im Falle einer vollständigen Zerstörung müsste

die Investmentgesellschaft möglicherweise rückabgewickelt werden. Auch wenn die Immobilie grundsätzlich gegen Schäden oder Zerstörung in Form von Naturkatastrophen, kriminellen Handlungen und Terrorismus versichert ist, besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz nicht umfänglich ist oder die Versicherung ganz oder teilweise nicht zahlt. In diesem Fall müssten die für die Beseitigung von Schäden anfallenden Kosten von der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft getragen oder durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen kann.

#### **Zusätzliche Kosten**

Es besteht stets ein Risiko von Kostenerhöhungen bzw. zusätzlich anfallenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. ggf. auch auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Dienstleistungen, für die kein Festpreis vereinbart werden konnte bzw. künftig vereinbart werden kann. Es kann insbesondere auch nicht ausgeschlossen werden, dass auf von der Investmentgesellschaft und/oder einer etwaigen Objektgesellschaft geführten Bankkonten negative Zinsen erhoben werden. Sich ergebende zusätzliche Kosten können für den Anleger verringerte oder entfallende Auszahlungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) zur Folge haben.

#### **Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien**

Epidemien und Pandemien können sich nachteilig auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und die Investment-

gesellschaft und/oder etwaige Objektgesellschaft auswirken. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes liegt in Form des Coronavirus (SARS-CoV-2) eine Pandemie vor, die sich u. a. in Form einer Rezession stark nachteilig auf die Weltwirtschaft ausgewirkt hat und möglicherweise weiter oder zu einem späteren Zeitpunkt erneut auswirken wird. Die Auswirkungen des Coronavirus-Ausbruchs können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch durch administrativ verfügte Einschränkungen zu Abschwächungen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten und damit zu einem weiteren erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen, dessen Auswirkungen für die Investmentgesellschaft noch nicht vollständig absehbar sind. Die Folgen für den Immobilienmarkt sind ebenfalls noch nicht vollständig absehbar und auch nicht quantifizierbar, da nur wenige Abschlüsse und Transaktionen vorliegen. Für Büroimmobilien können allgemein gegenläufige Erwartungen beobachtet werden: einerseits weniger Büroflächenbedarf der Mieter wegen Homeoffice, andererseits mehr Flächenbedarf durch Vermeidung von Großraumbüros. Es besteht das Risiko, dass mit Blick auf eine ggf. notwendige Anschlussvermietung der Flächenbedarf der bestehenden Mieterin oder anderer Mieter geringer ist als geplant und das Büro- und Verwaltungsgebäude nicht voll vermietet werden kann. Epidemien und Pandemien können zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Vertragspartnerisiko**

Grundsätzlich besteht bei sämtlichen Investitionen das Risiko, dass Vertragspartner insbesondere Verträge nicht oder nicht in vollem Umfang einhalten, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam sind, vor dem Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft auslaufen oder vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden, dass es zu

kriminellen Handlungen kommt oder dass Vertragspartner – zum Beispiel aufgrund ihrer Insolvenz – ausgetauscht werden müssen. Es besteht ferner das Risiko, neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass eventuelle Schadensersatzansprüche gegen die Vertragspartner aus Bonitätsgründen nicht durchsetzbar sind. So können bei Ausfall eines Vertragspartners aufgrund seiner Insolvenz Garantie- oder Schadensersatzleistungen entfallen bzw. es müssen Ansprüche abgeschrieben werden. Bei einer Insolvenz der Vertragspartner besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft unmittelbar oder mittelbar eine Verschlechterung ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erleidet und dies zu verminderten oder ganz entfallenden Auszahlungen an die Anleger führt.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass in den mit den Vertragspartnern vereinbarten Verträgen die Haftung – soweit gesetzlich zulässig – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder in sonstiger Weise beschränkt wurde oder wird. Dementsprechend kann sich die Investmentgesellschaft bei einem Schadensfall nicht in jedem Fall schadlos halten. Das vorstehende Risiko gilt insbesondere in Bezug auf die von der Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft abgeschlossenen oder beabsichtigten Verträge über den Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft, über die Einrichtung und Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion oder über die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des KAGB.

Sämtliche vorstehend genannten Risiken bestehen nicht nur auf Ebene der Investmentgesellschaft, sondern auch auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft, was dazu führen kann, dass die Objektgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann. In sämtlichen Fällen

besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen kann und insolvent werden könnte. Hierdurch kann ein teilweiser oder vollständiger Verlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten.

#### **Gutachten und Angaben Dritter, Bewertungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass sich Annahmen und Schlussfolgerungen von Gutachtern und/oder Angaben Dritter (zum Beispiel im Rahmen des Verkaufs und/oder der Vermietung der Immobilie) als unvollständig, ungenau oder falsch herausstellen (insbesondere bei methodischen, inhaltlichen und/oder technologischen Fehlern), was sich, sofern sich die Investmentgesellschaft und/oder eine etwaige Objektgesellschaft auf unzutreffende Gutachten und Angaben Dritter stützen, negativ auf das Ergebnis der Investmentgesellschaft und damit der Anleger auswirken kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie ihre baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Umstände betreffend falsch bewertet wurde oder an Wert verliert. Zudem sind die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt nicht vollständig absehbar. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit erhöht. Ferner kann eine falsche Immobilienbewertung dazu führen, dass zum 31. August 2022 kündigende Gesellschafter eine Abfindung erhalten, die nicht dem wirklichen Wert der Immobilie entspricht. Weiterhin ist die Bewertung der Immobilie für die Beteiligungsverhältnisse von Alt- und Neugesellschaftern relevant, sodass sich eine fehlerhafte Bewertung der Immobilie zulasten der betroffenen Anteilsklasse auswirken kann. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### **Interessenkonflikte/personelle und kapitalmäßige Verflechtungen**

Interessenkonflikte sowie personelle und kapitalmäßige Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft und/oder eine etwaige Objektgesellschaft benachteiligt werden. Dieses Risiko besteht insbesondere dann, wenn Vertragspartner der Investmentgesellschaft noch andere Funktionen für die Investmentgesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Investmentgesellschaft wahrnehmen oder selber Beteiligungen an der Investmentgesellschaft halten. Sollten im Fall eines Interessenkonflikts und personeller bzw. kapitalmäßiger Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Die geschäftsführende Kommanditistin wie auch die Komplementärin der Investmentgesellschaft können gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin bzw. Komplementärin weiterer Investmentvermögen oder Gesellschaften sein. Sie können auch Beraterin/Dienstleisterin für Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien sein. Zudem beabsichtigen sie sowie weitere Gesellschaften der Paribus-Gruppe, die Stellung als geschäftsführende Kommanditistin auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern eigene Interessen oder Interessen anderer Investmentvermögen bzw. Anlagegesellschaften oder weiterer Dritter verfolgen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet neben der Investition der Investmentgesellschaft in die Immobilie auch allein oder gemeinsam mit anderen Partnern Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien bzw. Immobilienobjekten. Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Organisationsanweisung „Interessenkonfliktmanagement“ erlassen. In dieser Anweisung sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der verwalteten Investmentvermögen und ihren Anlegern schaden. Die Einhaltung der Inhalte der Organisationsanweisung ist für alle Mitarbeiter und relevanten Personen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie für von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Auslagerungsunternehmen verbindlich. Dennoch besteht das Risiko, dass die von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erlassene Organisationsanweisung zur Vorbeugung und Verhinderung von Interessenkonflikten und deren Auswirkungen nicht ausreichend ist oder verletzt wird.

Ferner ist auch die Treuhandkommanditistin I Teil der Paribus-Gruppe. Auch hierdurch entstehen potenzielle Interessenkonflikte, da die Interessen der Anleger und die der Paribus-Gruppe nicht immer deckungsgleich sein müssen, zum Beispiel im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Auch die potenziellen Interessen der Alt- und Neugesellschafter können unterschiedlich sein. Beispielsweise haben Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, nach Maßgabe von § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ein Sonderentnahmerecht, welches sich nachteilig auf die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft auswirkt und daher nicht mit den potenziellen Interessen der Neugesellschafter I übereinstimmt.

Weiterhin haben Alt- und Neugesellschafter unterschiedliche Interessen im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilie. Für die zum 31. August 2022 ausscheidenden Altgesellschafter ist eine möglichst hohe Bewertung der Immobilie wegen der Höhe der Abfindungszahlung positiv. Für die ab dem 1. September 2022 in der Investmentgesellschaft in einer eigenen Anteilsklasse verbleibenden Altgesellschafter ist eine hohe Bewertung der Immobilie ebenfalls vorteilhaft, weil die verbleibenden Altgesellschafter insoweit im Verhältnis zu den Neugesellschaftern eine größere anteilige Beteiligung an der Investmentgesellschaft hätten, was nicht den potenziellen Interessen der Neugesellschafter entspricht. Dieser potenzielle Interessenkonflikt hinsichtlich der Bewertung der Immobilie wurde durch eine neutrale Bewertung der Immobilie von zwei Gutachtern aufgelöst.

Sollten im Fall eines Interessenkonflikts oder personeller/kapitalmäßiger Verflechtungen wirtschaftlich nachteilige Maßnahmen für die Investmentgesellschaft getroffen oder mögliche wirtschaftlich vorteilhafte Maßnahmen nicht getroffen werden, kann dies im Ergebnis zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Investmentgesellschaft und zu einem schwächeren Ergebnis der Beteiligung der Anleger bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Änderungen der Rechtslage

Die rechtlichen Darstellungen und Erläuterungen basieren auf den derzeit geltenden Gesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung und der bekannten Verwaltungspraxis, insbesondere der der BaFin. Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere die der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder einer etwaigen Objektgesellschaft oder sonstiger Beteiligter ändern. Dies kann zu einer Belastung mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes ändert oder die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits angerufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Dies kann wiederum dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarten Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft. Dies kann zu verminderten oder entfallenden Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken (sogenannte ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Ziel-/Planabweichungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und



Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können. Dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken (physische Schäden durch Klimawandel) und Transitionsrisiken (Risiken durch Änderungen der Politik, der Technologie und des Marktumfelds) – zum Beispiel durch Investitionsauflagen, etwaige CO<sub>2</sub>-Abgaben in Form von Steuern oder Wertverlust durch veraltete ökologische Standards – ein.

Beispiele für ESG-Risiken sind Verstöße gegen Umweltschutzzorgaben, Menschenrechtsverletzungen, illegale Aktivitäten oder Korruptionsvorwürfe. Weiterhin können beispielsweise hinsichtlich relevanter Nachhaltigkeitsdaten (wie zum Beispiel Verbrauchswerte etc.) faktische oder rechtliche Restriktionen in Bezug auf die Verfügbarkeit (aktueller) Daten bestehen, was zu Nachteilen – zum Beispiel aufgrund einer Fehleinschätzung von Verbrauchswerten – führen kann. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf allen Investitionsebenen verwirklichen. In Abhängigkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte ggf. alternativ auch ein vorzeitiger Verkauf der Immobilie zu erwägen sein, wenn beispielsweise die als Investitionskriterien fixierten Nachhaltigkeitsmerkmale nicht mehr erfüllt werden können. Die Verwirklichung der ESG-Risiken kann das Ergebnis der Investmentgesellschaft beeinträchtigen und bis hin zum Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

#### Rechtsstreitigkeiten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, dem Erwerb bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt. In diesen Fällen kann es zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft kommen. Dies

kann selbst im Fall eines gerichtlichen Obsiegens der Investmentgesellschaft geschehen, wenn der Prozessgegner insolvent ist bzw. wird. Aus diesem Grund können die Auszahlungen an die Anleger niedriger als prognostiziert ausfallen oder ganz entfallen und es kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

### III. Allgemeines steuerliches Risiko

Nachstehend werden die wesentlichen steuerlichen Risiken der Vermögensanlage beschrieben. Die Risiken wirken sich über die Investmentgesellschaft und die etwaige Objektgesellschaft auf die Anleger aus und können dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann die tatsächliche Belastung mit Steuern, Nebenleistungen und Kosten von den erwarteten Steuerbelastungen abweichen. Dies kann dazu führen, dass das sonstige (Privat-)Vermögen des Anlegers entsprechend höher belastet wird.

Den Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft liegen bestimmte Annahmen zugrunde; sie beziehen sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und im steuerlichen Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten oder sie mit Fremdkapital zu finanzieren. Es können sich für den Anleger abweichende steuerliche Besonderheiten ergeben, die nachfolgend nicht dargestellt werden und daher einer gesonderten Überprüfung bedürfen. Die allgemeinen Ausführungen in

diesem Verkaufsprospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an der Investmentgesellschaft, können jedoch aufgrund der Komplexität eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater beraten zu lassen.

Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen finden sich in Kapitel E., Abschnitt III unter „Stiftungen“ gesonderte Hinweise.

#### Allgemeines steuerliches Risiko

Die Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften wurden auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes veröffentlichten Anweisungen der Finanzverwaltung, der veröffentlichten Rechtsprechung und der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Steuergesetze erstellt. Es besteht das Risiko, dass sich durch künftige Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung oder der Steuergesetzgebung eine ungünstigere steuerliche Belastung, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ergibt. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung oder die Rechtsprechung auch in Bereichen, die in diesem Verkaufsprospekt nicht näher dargestellt sind, zu einer anderen Auffassung gelangt als die Investmentgesellschaft bzw. die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und -zinsen, anderen Zuschlägen und

Kosten führen. Sollte es aufgrund einer zukünftigen Prüfung zu einer Steuernachzahlung kommen, ist diese nach Maßgabe des § 233a AO in der aktuellen Fassung mit 1,8% jährlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der jeweilige Steuerbescheid ergeht, zu verzinsen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger und könnte dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes (Privat-)Vermögen für Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Behandlung durch die Finanzverwaltung sowie von Änderungen der Rechtsprechung und der Gesetze und der sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere einer höheren steuerlichen Belastung, trägt der Anleger.

#### **Einkünftequalifikation**

Das steuerliche Konzept für die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sieht eine vermögensverwaltende Struktur vor. Sollte die Finanzverwaltung die Voraussetzung einer sogenannten gewerblichen Entprägung der Investmentgesellschaft oder der etwaigen Objektgesellschaft, zum Beispiel hinsichtlich der Funktionen der geschäftsführenden Kommanditistin, als nicht erfüllt ansehen oder eine gewerbliche Tätigkeit der Investmentgesellschaft bzw. der etwaigen Objektgesellschaft annehmen, würden dem Anleger alle Einkünfte der Investmentgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugerechnet werden und auf Ebene der Investmentgesellschaft auch Gewerbesteuer anfallen. Ein entsprechendes

Risiko ergibt sich zudem dann, wenn die Investmentgesellschaft oder die etwaige Objektgesellschaft entgegen ihrem Unternehmensgegenstand ihre Geschäftstätigkeit ändern oder sich die Voraussetzungen für eine gewerbliche Prägung durch Änderungen bei den Gesellschaften ergeben. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der etwaigen Objektgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. der etwaigen Objektgesellschaft und in der Folge auch bei der Investmentgesellschaft führen würde. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels wären laufende Gebäudeabschreibungen ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung steuerlich nicht zu berücksichtigen. Weiterhin würden die Einkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer belastet. Sämtliche Veräußerungsgewinne wären unabhängig von der Haltedauer der Immobilie oder der Beteiligung einkommensteuerpflichtig. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich – unabhängig vom Anschaffungspreis –, wenn der Veräußerungspreis höher ist als der infolge von etwaigen Abschreibungen geminderte Buchwert bzw. die entsprechend geminderten Anschaffungskosten. Sonstige nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft der Abgeltungsteuer unterliegende Einkünfte aus Kapitalvermögen wären auf der Ebene des Anlegers mit dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz zu besteuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Zinseinkünfte aus Liquiditätsanlagen unabhängig von einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte dem regulären persönlichen Einkommensteuersatz unterwirft.

Gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Rahmen der Verwaltung

der Immobilie ein Baurecht zu schaffen oder die Immobilie umzubauen, zu erweitern, hinsichtlich von Freiflächen zu bebauen oder in verschiedene Grundstücke aufzuteilen (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt). Insbesondere dann, wenn solche Tätigkeiten in zeitlicher Nähe zu einer Veräußerung der Immobilie stattfinden, besteht das Risiko, dass das Finanzamt dies als eine gewerbliche Tätigkeit wertet („Projektentwicklung“). Dies würde zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb führen. Die Folgen würden den vorstehend beschriebenen Folgen der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels entsprechen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anleger steuerlich nicht als Gesellschafter der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft betrachtet und sie nach Auffassung der Finanzverwaltung mithin steuerlich keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sondern beispielsweise ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen.

Dies alles hätte jeweils zur Folge, dass die Ergebnisse der Investmentgesellschaft negativ vom geplanten Verlauf abweichen könnten und es beim Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung kommen kann. Ein Totalverlust der Anlage des Anlegers (Beteiligungsbeitrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kann nicht ausgeschlossen werden.

#### **Erwerbsaufwendungen**

Eine endgültige Festlegung der Aufteilung der Investitionskosten in Anschaffungskosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Weicht diese Aufteilung von der geplanten ab, kann sich dies unmittelbar auf die Höhe des steuerlichen Ergebnisses und damit auch auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken. Die Finanzverwaltung kann auch zu einer anderen Einschätzung hinsichtlich

der für die Abschreibung zu berücksichtigenden Nutzungsdauer oder der Aufteilung der Anschaffungskosten auf regelmäßig abschreibungsfähige und nicht regelmäßig abschreibungsfähige Wirtschaftsgüter kommen. Dadurch kann das tatsächliche vom geplanten steuerlichen Ergebnis abweichen und sich damit auf die Höhe der Steuerbelastung der Anleger auswirken und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belasten.

#### **Fehlen der Einkünfteerzielungsabsicht**

Nimmt ein Anleger zum Erwerb seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft eine Fremdfinanzierung auf, besteht das Risiko, dass auf Ebene des Anlegers ein steuerlicher Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nicht erreicht wird und insgesamt steuerlich unbeachtliche sogenannte Liebhaberei angenommen wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Finanzamt entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft nicht anerkennt. Dies hätte jeweils zur Folge, dass die Finanzverwaltung die im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehenden negativen Einkünfte, insbesondere durch die Fremdfinanzierung entstandene Zinsaufwendungen, steuerlich nicht anerkennen würde und es so zu einer höheren steuerlichen Belastung sowie einer Verzinsung von Mehrsteuern beim Anleger käme. Entsprechendes gilt für den Fall, dass das Finanzamt die mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundenen Aufwendungen nicht zum Abzug als Werbungskosten zulässt. Es ist möglich, dass der Anleger hierbei weiteres eigenes Vermögen einsetzen muss, um die Steuerschuld sowie Zinsen und Kosten zu tilgen.

#### **Ergebnisverteilung der Investmentgesellschaft**

Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sieht teilweise Komponenten einer disquotalen Ergebnisverteilung vor. Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen. Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird gemäß § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 anhand des gemäß § 15 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. September 2022 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember

2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inkl. Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt. Gemäß § 17 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags werden Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 entfallen, der steuerlichen Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 erfolgt. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafter wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 enthalten sind. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie München Taunusstraße resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Es besteht das

Risiko, dass die Finanzverwaltung der disquotalen Ergebniszuweisung, soweit diese auch im Rahmen der steuerlichen Ergebnisverteilung zum Tragen kommen soll, für steuerliche Zwecke im Rahmen der Veranlagung oder einer späteren Betriebsprüfung nicht folgt. In diesen Fällen kann es für die betroffenen Anleger zur Zurechnung höherer steuerlicher Ergebnisanteile kommen, sodass sich für die Anleger höhere steuerliche Belastungen und unterschiedliche wirtschaftliche Ergebnisse ergeben können. Dies könnte auch das weitere (Privat-) Vermögen des Anlegers belasten.

#### **Risiko der eingeschränkten Verlustnutzung**

Sofern bei einem Kommanditisten ein negatives Kapitalkonto entsteht, besteht für den Anleger nach Maßgabe von § 15a EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG das Risiko, dass ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Entsprechendes gilt, sofern die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH davon ausgeht, dass die Investmentgesellschaft und die zugrunde liegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15b EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG darstellt.

#### **Risiko der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum Beispiel auf Druck eines finanzierenden Kreditinstituts oder eines Beschlusses der Gesellschafter zu einer Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren seit dem Beitritt eines oder mehrerer Anleger kommt. In diesem Fall ist ein Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft beim Anleger zu berücksichtigen. Dies würde zu nicht kalkulierten Steuerzahlungen

beim Anleger führen. Entsprechendes gilt auch, wenn ein Anleger seine Beteiligung vor Ablauf von zehn Jahren veräußert. Es kann insbesondere auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Veräußerungsgewinn künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitpunkt der Veräußerung und von der Haltedauer steuerpflichtig ist.

Im Rahmen des Beitritts der Neugesellschafter kommt es zu einer Quotenverschiebung hinsichtlich der jeweiligen ideellen Beteiligung an der Immobilie. Hierin liegen steuerlich anteilige Veräußerungen der Altgesellschafter, die ihre Beteiligung nicht zum 31. August 2022 gekündigt haben, an die beitretenden Neugesellschafter vor. Zu beachten ist, dass die insoweit veräußernden Altgesellschafter ihre Anteile steuerlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten angeschafft haben. Zunächst beruht ein Teil ihres Anteils auf der ursprünglichen Zeichnung im Rahmen der Platzierung oder auf einem späteren Anteilswerb. Eine weitere Anschaffung liegt in der Quotenerhöhung aufgrund des Ausscheidens derjenigen Altgesellschafter, die ihre Beteiligung zum 31. August 2022 gekündigt haben. Bei der Teilanteilsveräußerung durch die verbliebenen Altgesellschafter dürfte steuerlich von einer anteiligen Veräußerung sowohl ihres bereits bestehenden Anteils als auch ihres neu hinzuerworbenen Anteils auszugehen sein. Soweit der ursprünglich erworbene Anteil anteilig als veräußert gilt, dürfte im Regelfall die Spekulationsfrist von zehn Jahren abgelaufen sein. Der hierauf entfallende Veräußerungsgewinn ist nicht nach § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG steuerbar. Nur wenn der Gesellschafter seinen ursprünglichen Anteil durch Kauf erworben haben sollte, könnte es dazu kommen, dass insoweit die Spekulationsfrist von zehn Jahren noch nicht abgelaufen ist. In diesem Fall läge insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG vor. Soweit der im Rahmen der Kapitalherabsetzung hinzuerworbene ideelle

Anteil teilweise als veräußert gilt, wird die Spekulationsfrist von zehn Jahren in keinem Fall abgelaufen sein. Es handelt sich insoweit um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG. Veräußerungserlös ist der Teil der Einlagezahlung der Neugesellschafter, der rechnerisch auf die auf die Neugesellschafter übergehenden ideellen Anteile an der Immobilie entfällt. Sofern die Veräußerung durch einen Altgesellschafter nur teilweise steuerbar ist (nämlich bezüglich des in der Kapitalherabsetzung hinzuerworbenen ideellen Teilanteils), ist der auf ihn entfallende Veräußerungserlös quotaal zu splitten. Nur der anteilig auf den mit der Abfindung an die ausgeschiedenen Gesellschafter hinzuerworbenen Anteil entfallende Teil des Veräußerungserlöses ist dann in der Einkommensteuer zu berücksichtigen. Von dem steuerpflichtigen Veräußerungserlös sind die fortgeführten (das heißt um die laufende Abschreibung verminderten) individuellen Anschaffungskosten des Gesellschafter sowie eventuelle Veräußerungskosten abzuziehen, soweit sie auf den steuerpflichtig veräußerten ideellen Teilanteil entfallen (vgl. § 23 Absatz 3 EStG). Hierbei besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Anschaffungskosten im Wege einer Durchschnittsbetrachtung auf die Teilanteile verteilt. Hierdurch würden sich erhebliche Veräußerungsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften für diejenigen Altgesellschafter ergeben, die ihre Beteiligung nicht zum 31. August 2022 gekündigt haben.

Veräußerungsgewinne wären auch dann steuerpflichtig, sofern die Investmentgesellschaft aufgrund einer Umqualifizierung gewerbliche Einkünfte erzielen würde, zum Beispiel im Fall des gewerblichen Grundstückshandels oder gewerblicher Einkünfte der Objektgesellschaft (siehe auch zuvor Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußert, besteht das Risiko, dass er durch diese



Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies gilt entsprechend, wenn die Investmentgesellschaft ihre Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft ganz oder teilweise veräußert. Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen nur erfolgen bzw. die Veräußerung einer Beteiligung an einen Erwerber als anteilige Grundstücksveräußerung zu werten sein, wenn die Beteiligung an der die Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Diese Mindestgrenzen sind von der Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden (siehe dazu auch Kapitel E., Abschnitt „IV. Einkünftequalifikation“). Finanzgerichte sind an die Auffassung der Finanzverwaltung nicht gebunden, sodass eine Zurechnung von Grundstücksveräußerungen in einem finanzgerichtlichen Verfahren auch bei Unterschreiten der vorgenannten Mindestgrenzen erfolgen kann. Erfolgt eine Zurechnung nach den vorgenannten Kriterien oder in einem finanzgerichtlichen Verfahren und liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so würde dies zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, sodass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Auch weitere im übrigen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen. Daraus kann sich eine höhere steuerliche Belastung des Anlegers ergeben und könnte auch das weitere (Privat-)Vermögen des Anlegers belastet werden.

#### **Risiko der Belastung mit zusätzlichen Verkehrssteuern oder Realsteuern**

Die Investmentgesellschaft wird grundsätzlich umsatzsteuerpflichtige Vermietungsleistungen erbringen, da sie gegenüber dem im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bestehenden Mieter zur Umsatzsteuerpflicht optiert hat. Die Investmentgesellschaft kann daher für empfangene Leistungen einen Vorsteuerabzug vornehmen. Sollte im Rahmen einer zukünftigen Neuvermietung ein Verzicht auf die Umsatzsteuerfreiheit nicht mehr möglich sein, besteht das Risiko, dass Vorsteuerbeträge nicht mehr abgezogen werden können und abgezogene Vorsteuern rückwirkend zu korrigieren sind. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten von der Investmentgesellschaft aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Auszahlungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden, was sich jeweils negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft mit Immobilienbesitz, wenn innerhalb von zehn Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Es besteht das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Investmentgesellschaft an neue Gesellschafter oder durch Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Vorgang von der Finanzverwaltung, entgegen der Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft, als Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang

qualifiziert wird, zum Beispiel die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung im Rahmen künftiger Kapitalerhöhungen auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft oder der Investmentgesellschaft. Weiterhin kann ein ungeplantes Ausscheiden von sogenannten Altgesellschaftern, deren Verbleib die Entstehung von Grunderwerbsteuer verhindern würde, zur Entstehung von Grunderwerbsteuer führen. Sollte die Liquiditätsreserve für die Zahlung entsprechender Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müssten zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden. In beiden Fällen würde dies zu Steuerzahlungen und einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Sofern die Immobilie nicht vollständig vermietet wird oder von der Investmentgesellschaft geschuldete Grundsteuer nicht auf die betreffenden Mieter umgelegt werden kann, müssten diese Kosten von der Investmentgesellschaft getragen und durch ihre Liquiditätsreserve oder eine Aufnahme weiterer Fremdmittel finanziert werden. Dies kann ebenfalls zu einer Reduktion von Rückflüssen an Anleger führen.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird es den Bundesländern außerdem möglich sein, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, Seite 1546). Bayern hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein eigenes Bewertungsmodell eingeführt. Allerdings sind insbesondere die ab 2025 anzuwendenden Grundsteuerhebesätze noch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Investmentgesellschaft derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es



besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

#### **Steuerbelastung bei einem Ausscheiden**

Scheidet ein Anleger unmittelbar oder mittelbar aus der Investmentgesellschaft aus, so wächst das auf ihn entfallende Vermögen bei den verbleibenden Anlegern an. Insoweit besteht ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko darin, dass die dem ausscheidenden Anleger gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterschreitet und dies einen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb der übrigen Anleger begründet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rentabilität sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

#### **Risiken im Hinblick auf Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Bei einer unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Übertragung oder einer Übertragung einer treuhänderischen Beteiligung im Erbfall kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall die zuständige Finanzbehörde für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, nicht auf den Gegenstand abstellt, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht, sondern den Herausgabeanspruch selbst bewertet. Folglich kann es bei einer mittelbaren Beteiligung eines Anlegers über die Treuhandkommanditistinnen I oder II zu einer anderen (höheren) erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommen, als dies bei einem direkt als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligten Anleger

der Fall ist. Weiterhin können die von der Finanzverwaltung zugrunde gelegten Bewertungsregelungen von denen nach Auffassung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft zugrunde zu legenden Regeln abweichen.

#### **Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss**

Für den Anleger besteht grundsätzlich das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Investmentgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbelastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen privaten Vermögen zu zahlen.

#### **Stiftungen**

Neben den in den vorigen Abschnitten geschilderten Risiken, die zu Mehrbelastungen oder einer Minderung der Rückflüsse aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft führen können, sind weitere steuerliche Risiken für Stiftungen möglich. Stiftungen können ihre Steuerbegünstigung nicht nur in Bezug auf die Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sondern insgesamt verlieren. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn die Beteiligung zu einem Verlust führt und dieser Verlust durch Mittel aus dem ideellen, steuerbegünstigten Bereich ausgeglichen werden muss. Die Einzelheiten sollten mit einem steuerlichen Berater abgestimmt werden.



## F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)<sup>1</sup>

### Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)<sup>2,3</sup>

Mittelverwendung (Prognose <sup>1</sup> )	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	18.670	37,87	68,39
Zahlungen Sonderentnahmen	10.104	20,49	37,01
<b>1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter</b>	<b>28.774</b>	<b>58,36</b>	<b>105,40</b>
Verkaufsvergütung Paribus	5.188	10,52	19,00
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	50	0,10	0,18
<b>2 Summe Transaktionskosten</b>	<b>5.238</b>	<b>10,62</b>	<b>19,19</b>
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	10.800	21,91	39,56
Weitere Finanzierungskosten	125	0,25	0,46
<b>3 Summe Finanzierungskosten</b>	<b>10.925</b>	<b>22,16</b>	<b>40,02</b>
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft	1.045	2,12	3,83
Vergütung Treuhandkommanditistin II	66	0,13	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	780	1,58	2,86
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.300	2,64	4,76
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	65	0,13	0,24
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	65	0,13	0,24
Sonstige Nebenkosten	20	0,04	0,07
<b>4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)</b>	<b>3.341</b>	<b>6,78</b>	<b>12,24</b>
<b>5 Liquiditätsreserve</b>	<b>1.023</b>	<b>2,07</b>	<b>3,75</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

<b>Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)</b>	<b>Tsd. Euro</b>	<b>in % der Gesamt- investition</b>	<b>in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag</b>
1 <b>Zeichnungskapital Kapitalerhöhung</b>	<b>26.000</b>	<b>52,74</b>	<b>95,24</b>
2 <b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>1.300</b>	<b>2,64</b>	<b>4,76</b>
3 <b>Fremdkapital</b>	<b>22.000</b>	<b>44,62</b>	<b>80,59</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

## I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)

### Zahlungen

#### Auseinandersetzungsguthaben

Diese Position gibt die Höhe des gesamten Betrages wieder, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die ihre Beteiligung zum 31. August 2022 wirksam gekündigt und somit Anspruch auf die Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens (in Höhe des Nettoinventarwertes ihrer Anteile) haben.

Basis für die Zahlungen ist die Ermittlung der Summe der Nettoinventarwerte aller Anteile der Altgesellschafter zum 31. August 2022. Diese ergibt sich im Wesentlichen zunächst durch den Verkehrswert der Immobilie zum 31. August 2022 abzgl. des zu diesem Datum noch bestehenden Darlehens. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Stichtag der Bewertung war der 31. August 2022. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Ver-

kehrswertes der Immobilie) zum 31. August 2022 erfolgt zum Mittelwert der gutachterlichen Bewertungen. Dieser beträgt 54.875.000 Euro.

Der Wert wird vermindert durch an die Treuhandkommanditistin I und an die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. August 2022 geltenden Fassung zu zahlenden Verkaufsvergütungen. Weiterhin ist die Nettoliquidität der Investmentgesellschaft (Saldo aus Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) zum 31. August 2022 erhöhend zu berücksichtigen.

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein vorläufiger Nettoinventarwert zum 31. August 2022 von rund 40.141.000 Euro, der für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter kalkuliert ist. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. August 2022) betrug 12.593.000 Euro. Insoweit ergibt sich ein prozentualer Wert von

rund 318,8% für den Nettoinventarwert aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 5.857.000 Euro zum 31. August 2022 wirksam gekündigt worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 18.670.000 Euro.

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens am 31. Dezember 2023 zu leisten.

#### Zahlungen Sonderentnahmen

Diese Position beinhaltet den gesamten Betrag, den die Investmentgesellschaft insgesamt an diejenigen Altgesellschafter leistet, die von ihrem Anteilskündigungsrecht zum 31. August 2022 keinen Gebrauch gemacht haben und demnach weiterhin Kommanditisten der Investmentgesellschaft bleiben. Diese haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einen Anspruch auf die Zahlung einer Sonderentnahme (in Höhe von 150% ihres ursprünglich gezeichneten Kommanditkapitals).

Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 6.736.000 Euro nicht zum 31. August 2022 gekündigt worden ist und dieses Kommanditkapital damit in der Investmentgesellschaft verbleibt, entfällt hierauf eine zu zahlende Sonderentnahme in Höhe von 10.104.000 Euro.

Anteilsinhaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht, welches der Höhe nach 150% der jeweiligen auf das Kapitalkonto Ia) verbuchten Pflichteinlage entspricht. Die Sonderentnahme wird auf das Kapitalkonto VI gebucht. Das Sonderentnahmerecht wird spätestens am 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig. Das Sonderentnahmerecht wird liquiditätsmäßig überwiegend durch das neu eingeworbene Zeichnungskapital bedient.

#### Zahlung der Verkaufsvergütung

Die Treuhandkommanditistin I und die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH erhalten gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. August 2022 geltenden Fassung jeweils eine Vergütung in Höhe von 0,5% des Wertes der Immobilie zum 31. August 2022. Sofern und soweit die Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. August 2022 – ohne Berücksichtigung früherer Auszahlungen – ein Abfindungsguthaben oder einen Wert der Beteiligung in Höhe von 110%, bezogen auf die von ihnen ursprünglich geleistete Kommanditeinlage – ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages – (nachfolgend „Liquidationsüberschuss“), zugesprochen bekommen, erhält die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH zudem eine Vergütung in Höhe von 15% des den Liquidationsüberschuss übersteigenden Betrages zzgl. Umsatzsteuer. Die erstgenannten beiden Vergütungen sind in Höhe von zusammen

rund 549.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert, die letztgenannte Vergütung ist in Höhe von rund 4.639.000 zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert. Die endgültige Höhe der Vergütung wird auf Basis des Zwischenabschlusses zum 31. August 2022 ermittelt.

#### Kosten Due Diligence und Objektbewertung

Unter dieser Position sind die anfallenden kalkulierten externen Kosten im Zusammenhang mit einer technischen Due Diligence bezüglich des Objektes sowie die Kosten von zwei Bewertungsgutachten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie zum 31. August 2022 ausgewiesen.

#### Ablösung bestehendes Bankdarlehen

Aus der Valutierung des geplanten erhöhten langfristigen Darlehens in Höhe von 22.000.000 Euro soll das bestehende Darlehen bereits zum 30. Dezember 2022 (vertraglich vereinbartes Laufzeitende ist 31. Mai 2023) zurückgeführt werden. Dieses Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in Höhe von 10.800.000 Euro und ist endfällig zu tilgen.

#### Weitere Finanzierungskosten

Unter dieser Position sind im Wesentlichen eine kalkulierte Bearbeitungsgebühr für die Objektbewertung im Zusammenhang mit dem ab 30. Dezember 2022 neu geplanten erhöhten langfristigen Darlehen von 22.000.000 Euro zugunsten der finanzierenden Bank berücksichtigt sowie weitere kalkulierte Kosten im Zusammenhang mit Neuaufnahme und Ablösung des Darlehens, insbesondere Bankentgelte, Kosten für die Bestellung der Grundschuld und weitere Notargebühren.

#### Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)

Für die Konzeption und Strukturierung erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine einmalige vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 3% der Summe aller auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen aller Gesellschafter. Zudem erhält die Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden neuen Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung von 1,19% des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals, soweit dieses eine Fristigkeit von mindestens sechs Monaten aufweist. Für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Anteilsklasse 2 erhält die PVT Trust GmbH eine einmalige Vergütung von 0,3% des eingeworbenen Kommanditkapitals (Anteilsklasse 2). Zudem erhält die Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals eine Vergütung von 3% des neu eingeworbenen Zeichnungskapitals (sofern Neugesellschafter I), zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5% (sofern Neugesellschafter I). Die Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung leitet die Paribus Invest GmbH voraussichtlich ganz oder teilweise an Vertriebspartner weiter. Die genannten Vergütungen verstehen sich jeweils inkl. anfallender Umsatzsteuer.

Weiterhin sind fondsspezifische Aufwendungen wie zum Beispiel für die Erstellung und den Druck der Informationsmaterialien und der Vertriebsdokumentation, für die rechtliche und steuerliche Beratung bei der Erstellung der Vertriebsdokumentation, für die Kosten der Prüfung der Vertriebsdokumentation sowie für sonstige Nebenkosten (Kosten Notar, Handelsregister, Geldverkehr etc.) kalkuliert.



**Liquiditätsreserve**

Die Liquiditätsreserve dient als Reserve für unvorhergesehene Ausgaben im Rahmen des Investitionsplanes und zum Ausgleich von Liquiditätsschwankungen über die geplante Laufzeit.

**Zeichnungskapital  
Neugesellschafter/Kapitalerhöhung**

Das ursprüngliche Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. August 2022 12.593.000 Euro. Mit Ablauf des 31. August 2022 erfolgte eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 5.857.000 Euro. Das Gesellschaftskapital beträgt sodann 6.736.000 Euro. Die Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 2.500 Euro. Die Einlage der Treuhandkommanditistin II (Treuhandkommanditistin für „Neugesellschafter“) beträgt 2.500 Euro.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2023 berechtigt, das Kommanditkapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen. Die Kapitalheraufsetzung soll durch das Einwerben von Zeichnungskapital der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) ermöglicht werden. Soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde, kann die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist neu einzuwerbendes Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro geplant. Es ist unterstellt, dass nur Neugesellschafter I Zeichnungsbeträge übernehmen.

Sollte der auf den Bewertungsstichtag 31. August 2022 noch final zu ermittelnde Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft von dem in den Planungsrechnungen unterstellten vorläufigen Wertansatz von rund 40.141.000 Euro abweichen, können sich durch sich hieraus ergebende von den kalkulierten Zahlungen abweichende tatsächliche Zahlungen auch Abweichungen bezüglich der Höhe des notwendigen einzuwerbenden Zeichnungskapitals der Neugesellschafter und damit beim Umfang der Kapitalerhöhung ergeben. Insbesondere vom endgültig ermittelten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 hängt im Ergebnis auch ab, wie das Verhältnis der Anteilklassen zueinander ist.

**Ausgabeaufschlag**

Weiterer zusätzlicher Bestandteil des neu einzuwerbenden Eigenkapitals (Zeichnungskapital) in Höhe von planmäßig 26.000.000 Euro ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Zeichnungskapitals, demnach bis zu 1.300.000 Euro. Er wird zur Zahlung der weiteren Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet. Soweit Neugesellschafter II Zeichnungskapital übernehmen, fällt hierauf kein Ausgabeaufschlag an.

**Fremdkapital (kalkuliert)**

Der bereits im Jahr 2010 aufgelegte geschlossene Fonds hat die ursprünglichen Darlehen mit deren Auslauf per 31. Mai 2021 mit einem neuen Darlehen einer deutschen Bank über 10.800.000 Euro refinanziert. Das Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in voller Höhe. Das Darlehen ist spätestens am 31. Mai 2023 in ausstehender Höhe (einschließlich aufgelaufener Zinsen und sonstiger Entgelte) zur Rückzahlung fällig. Während der Laufzeit sind nur Zinszahlungen, jedoch keine Tilgungszahlungen zu leisten. Es ist ein variabler Zinssatz in Höhe des EURIBOR zzgl.

Bankmarge vereinbart. Die Zinsperiode beträgt drei Monate zum Quartalsende.

Die Investmentgesellschaft hat eine Anschlussfinanzierung über ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro mit einer deutschen Bank mit einer Laufzeit von zehn Jahren ab dem 30. Dezember 2022 bis zum 30. Dezember 2032 auf der Grundlage eines abgeschlossenen Darlehensvertrages vereinbart. Das Darlehen ist endfällig zu tilgen, eine laufende Tilgung ist nicht vereinbart. Das Darlehen soll in Teilbeträgen in Höhe von mindestens 10.800.000 Euro am 30. Dezember 2022 sowie in Höhe von maximal 11.200.000 Euro spätestens am 31. Dezember 2023 valutiert werden. Es ist ein Festzinssatz in Höhe von durchgehend 4,35 % p. a. vereinbart. Nach dem 30. November 2032 ist eine neue Anschlussfinanzierung notwendig.

### Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1)2</sup>

Die auf der Seite 44 dargestellte Investitions- und Finanzierungsrechnung der Investmentgesellschaft ist zahlungsstrombasiert und zeigt den Neugesellschaftern, wofür und in welcher Höhe die der Investmentgesellschaft zufließenden Mittel aus neuem Zeichnungskapital zzgl. Ausgabeaufschlag und dem geplanten neuen Bankdarlehen im Rahmen der Umstrukturierung der Investmentgesellschaft verwendet werden. Da keine unmittelbare Verwendung der Mittel für die Anschaffung eines Vermögensgegenstandes „Immobilie“ durch die Investmentgesellschaft stattfindet, kann sie nicht dargestellt werden.

Um dennoch einen Vergleich mit einer „herkömmlichen“ Investitions- und Finanzierungsrechnung im Zusammenhang mit der Anschaffung einer Immobilie zu ermöglichen, ist in der nachfolgenden alternativen Übersicht ein „fiktiver“ Erwerb dargestellt. Hierzu ist in der Mittelherkunft zusätzlich das (anteilige) Eigenkapital der Altgesellschafter einzubeziehen.

Ein fiktiver Erwerb der Immobilie mit einem Verkehrswert von 54.875.000 Euro zzgl. Kosten für Due Diligence und Bewertungen würde zu Anschaffungskosten von rund 54.925.000 Euro führen. Finanzierungskosten sind in Höhe von 125.000 Euro kalkuliert, insbesondere für die Bestellung einer Grundschuld im Zusammenhang mit der Bankfinanzierung sowie für kalkulierte Verwarentgelte bzw. Bereitstellungszinsen. Es fallen insgesamt Initialkosten für die Auflage der Investmentgesellschaft und den Vertrieb von Anteilen in Höhe von 3.341.000 Euro an. Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 2.277.000 Euro gebildet, hiervon stammen rund 1.254.000 Euro aus der zum 1. September 2022 übernommenen kalkulierten Nettoliquidität der Investmentgesellschaft.

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro sowie den zum 31. August 2022 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter (inkl. Anteil Paribus) in Höhe von 6.736.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 168,8% (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. August 2022), somit stehen rund 11.680.000 Euro für die Investition zur Verfügung. Es soll zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 22.000.000 Euro aufgenommen werden.

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)<sup>2,4</sup>

Mittelverwendung (Prognose)		Tsd. Euro	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	54.925		90,53	201,19
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert		54.875	90,45	201,01
1.2	Kosten Due Diligence und Objektbewertung		50	0,08	0,18
2	Finanzierungskosten	125		0,21	0,46
3	Liquiditätsreserve <sup>3</sup>	2.277		3,75	8,34
4	Initialkosten	3.341		5,51	12,24
4.1	Vergütungen KVG und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft		1.111	1,83	4,07
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		2.080	3,43	7,62
4.3	Weitere Kosten für Dritte		150	0,25	0,55
	<b>Gesamtinvestition</b>	<b>60.667</b>		<b>100,00</b>	<b>222,22</b>
<b>Mittelherkunft (Prognose)</b>					
1	Eigenkapital	38.667		63,74	141,64
1.1	Einzuzwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“		26.000	42,86	95,24
1.2	Ausgabeaufschlag		1.300	2,14	4,76
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		11.367	18,74	41,64
2	Fremdkapital	22.000		36,26	80,59
	<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>60.667</b>		<b>100,00</b>	<b>222,22</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Bestandsliquidität zum 1. September 2022 der Investmentgesellschaft zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft. **4** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)<sup>5</sup>

## Investmentgesellschaft München Taunusstraße

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	606	2.195	2.334	2.393	2.453
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
<b>Einnahmen gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>606</b>	<b>2.195</b>	<b>2.334</b>	<b>2.393</b>	<b>2.453</b>
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit	Tsd. Euro	61	191	196	200	204
Revitalisierung/Modernisierung	Tsd. Euro					
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	12	35	35	35	35
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	23	69	70	71	72
Verwahrstelle	Tsd. Euro	5	15	15	15	15
Sonstige Kosten	Tsd. Euro	7	30	31	32	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	180	734	957	957	957
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
<b>Ausgaben gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>287</b>	<b>1.074</b>	<b>1.303</b>	<b>1.309</b>	<b>1.315</b>
<b>Cash Flow</b>	Tsd. Euro	<b>319</b>	<b>1.121</b>	<b>1.031</b>	<b>1.084</b>	<b>1.138</b>
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	10.800	22.000	22.000	22.000	22.000
<b>Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>568</b>	<b>568</b>	<b>398</b>
<b>In % des NAV 31.08.2022<sup>2</sup></b>	%	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>	<b>3,50</b>
<b>Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>910</b>	<b>910</b>	<b>910</b>
<b>In % des Einbringungs-NAV/der Einlage<sup>3</sup></b>	%	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>

## Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2022 <sup>4</sup>	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	Tsd. Euro	2.277	2.595	3.717	3.269	2.875
Zuführung	Tsd. Euro	319	1.121	1.031	1.084	1.138
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-1.478	-1.478	-1.308
<b>Endbestand per 31.12.</b>	Tsd. Euro	<b>2.595</b>	<b>3.717</b>	<b>3.269</b>	<b>2.875</b>	<b>2.705</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. August 2022 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. **3** Dies entspricht dem Zeichnungskapital. **4** Inkl. rund 1.023.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase. **5** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

## F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
2.514	2.577	2.641	2.707	2.775	1.422	2.915	2.988	
0	0	0	0	0	0	0	0	59.764
<b>2.514</b>	<b>2.577</b>	<b>2.641</b>	<b>2.707</b>	<b>2.775</b>	<b>1.422</b>	<b>2.915</b>	<b>2.988</b>	<b>59.764</b>
208	212	217	221	226	231	236	241	
					2.089			
35	35	35	35	35	35	35	35	299
73	74	74	75	76	77	78	79	
15	15	15	15	15	15	15	15	
33	34	35	36	37	38	39	40	
957	957	957	957	957	957	957	957	
0	0	0	0	0	0	0	0	22.000
<b>1.321</b>	<b>1.327</b>	<b>1.333</b>	<b>1.339</b>	<b>1.346</b>	<b>3.441</b>	<b>1.359</b>	<b>1.366</b>	<b>22.299</b>
								Liquiditätsreserve 1.258
<b>1.193</b>	<b>1.250</b>	<b>1.308</b>	<b>1.368</b>	<b>1.429</b>	<b>-2.019</b>	<b>1.556</b>	<b>1.622</b>	Liquidationsausschüttung <b>38.723</b>
22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	
<b>398</b>	<b>398</b>	<b>398</b>	<b>398</b>	<b>398</b>	<b>0</b>	<b>398</b>	<b>398</b>	<b>11.780</b>
<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>103,63</b>
<b>910</b>	<b>910</b>	<b>910</b>	<b>910</b>	<b>910</b>	<b>0</b>	<b>910</b>	<b>910</b>	<b>26.943</b>
<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>103,63</b>
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
2.705	2.590	2.532	2.533	2.593	2.714	695	943	
1.193	1.250	1.308	1.368	1.429	-2.019	1.556	1.622	
-1.308	-1.308	-1.308	-1.308	-1.308	0	-1.308	-1.308	
<b>2.590</b>	<b>2.532</b>	<b>2.533</b>	<b>2.593</b>	<b>2.714</b>	<b>695</b>	<b>943</b>	<b>1.258</b>	



## II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Die langfristige Prognoserechnung der Investmentgesellschaft ist eine zusammenfassende Darstellung der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Sie soll dem Anleger Gelegenheit geben, die Annahmen über die geplante Laufzeit zu prüfen und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung zu beurteilen.

Es sind eine Haltedauer der Immobilie bis Ende 2034 und ein Verkauf der Immobilie Ende 2034 unterstellt. Die Anleger können auch einen Verkauf zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt beschließen.

### Mieteinnahmen

Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 7.765 m<sup>2</sup> (hiervon rund 7.056 m<sup>2</sup> Büro-, Labor- und Werkstattflächen sowie rund 709 m<sup>2</sup> Lagerflächen) und 152 Pkw-Stellplätze (hiervon 90 Stellplätze Tiefgarage). Die Gesamtmietfläche ist an die AKKA Deutschland GmbH vermietet. Das Mietverhältnis begann mit Übernahme von Teilflächen durch den Mieter am 1. Mai 2021. Der Mietvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2031. An die Vantage Towers AG ist eine Dachantenne vermietet. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 möglich. Die vereinbarten Mietzahlungen werden in dieser Position dargestellt.

Der mit der AKKA Deutschland GmbH geschlossene Mietvertrag sieht Indexanpassungen der Miete immer zum 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals zum 1. Mai 2023, vor. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich

der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland gegenüber dem Stand der letzten Mietzinsveränderung verändert hat. Für die Kalkulation wurde bezüglich der jährlichen Veränderung des VPI ab Mai 2023 durchgehend eine Erhöhung um 2,5% p. a. unterstellt. Für die erstmals zum 1. Mai 2023 vorzunehmende Indexanpassung der Miete für den Zeitraum von 24 Monaten ab Indexstand zu Mietbeginn (April 2021 bis April 2023) wurde eine Steigerung des VPI von insgesamt rund 15,2% kalkuliert.

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass ab dem 1. Januar 2032 eine langfristige Anschlussvermietung der bis zum 31. Dezember 2031 an AKKA Deutschland GmbH vermieteten Flächen erfolgen wird. Für die Höhe des zukünftig entsprechend erst noch zu vereinbarenden Mietzinses wurde in der Prognoserechnung unterstellt, dass die Anschlussvermietung auf dem Niveau des vorherigen Jahres 2031 erfolgen wird und auch Mietzinserhöhungen weiterhin mit 2,5% p. a. erfolgen.

Die nach dem planmäßigen Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2032 beträgt monatlich rund 28,80 Euro/Quadratmeter Büro-, Labor- und Werkstattfläche, rund 12,00 Euro/Quadratmeter Lagerfläche, rund 171,20 Euro/Stellplatz Tiefgarage und rund 142,70 Euro/Stellplatz Außenbereich. Im Rahmen der unterstellten Anschlussvermietung wurden jedoch im Jahr 2032 sechs Monate aufgrund von möglichem Objektleerstand und/oder mietzahlungsfreien Zeiten einkalkuliert, in denen keine Mieteinnahmen generiert werden können.

Bezüglich Miete für die Dachantenne wurde unterstellt, dass auch nach dem 31. Dezember 2024 eine Vermietung zu unveränderten Konditionen erfolgt.

### Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung/Nachhaltigkeit

Mit der Objektverwaltung ist die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH beauftragt. Sie erhält ab dem 1. September 2022 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres. Es sind weitere nicht umlagefähige Kosten für externe Objektverwaltung in Höhe von 0,75% (zzgl. Umsatzsteuer), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Die vermierterseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind für das Jahr 2023 in Höhe von rund 82.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 10,50 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche und rund 3,8%, bezogen auf die Mieteinnahmen dieses Jahres. Die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen wurden in den Folgejahren jeweils mit 2,5% p. a. rechnerisch gesteigert.

Sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind durchgehend mit 0,25% (zzgl. Umsatzsteuer), bezogen auf die Mieteinnahmen, kalkuliert.

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards vor. Hierfür soll ab Umwandlung in einen AIF ein jährliches Budget in Höhe von 50.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer (2022 zeitanteilig) berücksichtigt werden, das in den Folgejahren jeweils mit 2,5% p. a. gesteigert wurde. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen ergibt sich bei einer unterstellten möglichen Haltedauer des Objektes von rund elf Jahren ein rechnerisches Budget in Höhe von 742.000 Euro.

## F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

### Revitalisierung/Modernisierung

Für die notwendige Anschlussvermietung nach dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages wurde eine erforderliche Revitalisierung/Modernisierung des Objektes im Jahr 2032 unterstellt. Hierfür ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ein Betrag in Höhe von 200 Euro/Quadratmeter Büromietfläche kalkuliert, der bis 2032 mit jährlich 2,5% gesteigert wurde. Es ergibt sich damit für das Jahr 2032 ein eingeplantes Kostenbudget von rund 1.852.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer). Zusätzlich ist in dieser Position mit rund 237.000 Euro eine kalkulierte Maklerprovision in Höhe von einer Monatsmiete der für das Jahr 2032 kalkulierten Nettokaltmieten enthalten.

### Kosten der externen Fremdverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

### Gesellschaftskosten der Investmentgesellschaft

Die Treuhandkommanditistinnen I und II erhalten für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern ihrer jeweiligen Anteilsklasse gegenüber erbringen, eine jährliche Vergütung in Höhe von jeweils bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse (inkl. Umsatzsteuer) des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin erhalten für die Übernahme der persönlichen Haftung bzw. für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02%

bzw. 0,01% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (inkl. Umsatzsteuer).

### Kosten der Verwahrstelle

Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank S. A., Germany Branch beauftragt. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,03% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zzgl. Umsatzsteuer, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. (inkl. Umsatzsteuer).

### Sonstige Kosten der Investmentgesellschaft

Die sonstigen Kosten der Investmentgesellschaft beinhalten insbesondere Aufwendungen für Steuerberatung, für die Erstellung und die Prüfung von Jahresabschlüssen und für Kontogebühren. Ferner sind hier Kosten für die jährliche Bewertung der Immobilie durch einen externen Bewerter kalkuliert. Für die gesamte Position der sonstigen Kosten wurde ab dem Jahr 2023 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2,5% p. a. kalkuliert.

### Zinsen Darlehen

Die Investmentgesellschaft hat im Jahr 2021 ein Darlehen über 10.800.000 Euro abgeschlossen. Die Laufzeit endet spätestens am 31. Mai 2023. Der vereinbarte variable Zinssatz ist auf Basis EURIBOR zzgl. Bankmarge quartalsweise nachträglich zu zahlen. Dieses Darlehen soll bereits zum 30. Dezember 2022 zurückgeführt werden. Einzelheiten des abgeschlossenen Darlehensvertrages sind unter Kapitel „H., Abschnitt IV., Ziffer 2. Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“ dargestellt.

Es ist vorgesehen, ein neues Darlehen ab dem 30. Dezember 2022 in Höhe von insgesamt 22.000.000 Euro aufzunehmen, das in Teilbeträgen in Höhe

von mindestens 10.800.000 Euro am 30. Dezember 2022 sowie in Höhe von maximal 11.200.000 Euro (nach erfolgreicher Einwerbung des Zeichnungskapitals) voraussichtlich am 30. November 2023 valutiert werden soll. Der Zinssatz auf den Darlehensbetrag in Höhe von 22.000.000 Euro ist vertraglich durchgehend mit 4,35% p. a. fest vereinbart. Zusätzlich fallen (anteilig im Verlauf des Jahres 2023) Bereitstellungszinsen, sowie über die Darlehenslaufzeit sonstige Kosten an. Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls ein Zinssatz von 4,35% p. a. kalkuliert.

### Tilgung Darlehen

Das Darlehen über 10.800.000 Euro ist endfällig spätestens am 31. Mai 2023 zurückzuzahlen. Es sind keine laufenden Tilgungsbeträge zu leisten. Für das bereits ab 30. Dezember 2022 neu geplante Darlehen ist bis zum 30. Dezember 2032 in der Prognoserechnung keine annuitätische Tilgung berücksichtigt, da das geplante Darlehen ebenfalls endfällig zu tilgen ist.

Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls keine annuitätische Tilgung kalkuliert.

Unter dieser Position wird auch die endfällige Tilgung des zum Ende des Prognosezeitraums 2034 nach Veräußerung der Immobilie noch valutierenden Darlehensbetrages abgebildet.

### Cashflow der Investmentgesellschaft

Der jährliche Cashflow der Investmentgesellschaft (Liquiditätsüberschuss) ergibt sich nach Abzug der jährlich kalkulierten Ausgaben von den Mieteinnahmen.

### Restschuld Bankdarlehen

Zum Ende der vorgesehenen 10-jährigen Laufzeit Ende Dezember 2032 valutiert das ab 30. Dezember 2022 geplante neue Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro noch in Höhe von 100% des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist. Zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit valutiert die ab 30. Dezember 2032 geplante Anschlussfinanzierung ebenfalls noch in Höhe von 100% des geplanten Darlehensbetrages von 22.000.000 Euro, da eine endfällige Tilgung unterstellt wurde.

### Geplante Auszahlungen

Bei der Investmentgesellschaft werden zwei Anteilsklassen gebildet. Anteilsklasse 1 wird gebildet durch den eingebrachten Wert der Altgesellschafter, das heißt durch die Verkehrswerte ihrer Anteile an der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 abzgl. der Sonderentnahmen von 150%, bezogen auf den ursprünglichen Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter, somit im Ergebnis auf die verbleibenden Nettoinventarwerte der Anteile zum 31. August 2022. Anteilsklasse 2 wird gebildet durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter I, das heißt der neu einzuwerbenden Anleger (Zeichnungskapital, was wiederum dem Beitrag zum Nettoinventarwert entspricht), sowie durch die Kommanditeinlagen der Neugesellschafter II, das heißt derjenigen Altgesellschafter, die sich an der Kapitalerhöhung durch Übernahme von neuem Zeichnungskapital beteiligen.

Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf das Kapitalkonto 1 eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an

der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 nach Abzug des Sonderentnahmerechts gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird.

Es ergibt sich demnach folgender Mechanismus der Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{\text{Nettoinventarwert} \\ \text{Altgesellschafter} \\ \text{zum 31.08.2022} \\ \text{(nach Abzug des} \\ \text{Sonderentnahmerechts)}}{\text{Summe Anteile Alt-} \\ \text{gesellschafter zum} \\ \text{31.08.2022}}$$

Auf der Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierten Werte ergibt sich folgender Ausgabepreis für einen Anteil des Neugesellschafters:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{11.367.420 \text{ Euro}}{6.736.000 \text{ Anteile}}$$

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = 1,688 \text{ Euro/Anteil}$$

Der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kalkulierte Ausgabepreis für einen Anteil, den ein Neugesellschafter erwirbt, beträgt rund 1,69 Euro.

Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr auf einer ersten Stufe aufgeteilt im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für das Geschäftsjahr 2023, das heißt, die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im Geschäftsjahr 2023 einander gleichgestellt. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase bis längstens ein Jahr verlängern sollte, gilt dies insoweit auch für das Jahr 2024.

Die Angabe der Höhe der Auszahlung für die Anteilsklasse 2 erfolgt in Bezug auf das Zeichnungskapital der ab dem 1. September 2022 neu beitretenden Anleger. Die Auszahlungen für die Anteilsklasse 2 sind voraussichtlich für die Jahre 2024 und 2025, bezogen auf den einzelnen Anleger, geringer als die Auszahlungen für die Anteilsklasse 1, da die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (Vertriebskosten) gemäß der Regelung des § 17 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag ausschließlich von den Neugesellschaftern I der Anteilsklasse 2 zu tragen sind und dies durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Bemessung der Auszahlungsleistungen planmäßig für

die Jahre 2024 und 2025 berücksichtigt werden wird.

Für die Investmentgesellschaft sind laufende Auszahlungen beginnend für das Geschäftsjahr 2024 geplant.

Die Auszahlungen sollen für ein Geschäftsjahr jeweils nachträglich zu Beginn des Folgejahres geleistet werden.

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2034 laufende Auszahlungen in Höhe von 35%, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant. Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar.

#### **Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft**

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, die unerwartete Belastungen oder den Wegfall einplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der zum 31. August 2022 in Höhe von rund 1.254.00 Euro unterstellten Nettoliquidität der Investmentgesellschaft sowie der in Höhe von rund 1.023.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

#### **Verkaufsszenario**

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2034 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 59.764.000 Euro und ist damit rund 8,9% höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem 20,0-Fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Aus dem Verkaufserlös erfolgt die Rückführung der zu diesem Zeitpunkt noch kalkulierten Darlehensvaluta in Höhe von 22.000.000 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine

Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,595% des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 1.258.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 38.723.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde.

## Sensitivitäten

		<b>Gesamtmittelrückfluss vor Steuern</b>	
<b>Steigerung des Verbraucherpreisindexes p. a.</b>	2,00 %	Abweichung von Prognose	128,43 %
	<b>2,50 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>138,63 %</b>
	3,00 %	Abweichung von Prognose	148,60 %
<b>Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Nachhaltigkeit in % Miete</b>	5,10 %	Abweichung von Prognose	140,27 %
	<b>7,10 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>138,63 %</b>
	9,10 %	Abweichung von Prognose	136,92 %
<b>Verkaufsfaktor 2034</b>	18,00	Abweichung von Prognose	122,71 %
	<b>20,00</b>	<b>Prognose</b>	<b>138,63 %</b>
	22,00	Abweichung von Prognose	153,08 %

### III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2023 auf der Annahme einer jährlichen **Steigerung des Verbraucherpreisindexes (VPI)** um 2,5 %, die zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen führt. Reduziert sich ab 2023 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 128,43 %. Erhöht sich ab 2023 die Steigerung des

Verbraucherpreisindexes auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 148,60 %.

In der Prognoserechnung sind für 2023 **Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie Nachhaltigkeitsmaßnahmen** zulasten der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 7,10 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt. Dies entspricht anfänglich rund 20,10 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche/Jahr (zzgl. Umsatzsteuer). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,10 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 136,92 % führen. Eine Reduzierung der Kosten auf rund 5,10 % der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des

Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 140,27 %.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 20,0, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2034, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von rund 59.764.000 Euro und damit einem um rund 8,9 % höheren Wert als dem Verkehrswert zum 31. August 2022. Ein Verkaufsfaktor von 18,0 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 122,71 %, und aus einem Verkaufsfaktor von 22,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 153,08 %.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, würde sich der prognostizierte

## F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)



Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 163,39% erhöhen. Hierbei ist die bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt. Diese fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien zur Steigerung des VPI und bezüglich des Verkaufsfaktors an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 111,71%.

#### **Anschlussvermietungs- und Revitalisierungsszenario:**

Unter der Voraussetzung eines prognosegemäßen wirtschaftlichen Verlaufes der Investmentgesellschaft wäre Ende 2030 eine Liquidität in Höhe von rund 3.901.000 Euro verfügbar. Der für das Jahr 2030 geplante Auszahlungsbetrag in Höhe von 1.308.000 Euro ist hierin enthalten. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt jedoch für den Zeitraum ab 2032 – abweichend zu der Prognose – noch keine zufriedenstellende Anschlussvermietung vereinbart sein, würden die geplanten Auszahlungen für 2030 nicht geleistet werden. Falls Mieteinnahmen erst wieder ab dem Jahr 2033 erfolgen sollten (somit im Jahr 2032 aufgrund Leerstand und/oder mietfreier Zeiten keinerlei Mieteinnahmen (statt den geplanten rund 1.422.000 Euro) bestehen) und statt den kalkulierten Revitalisierungs-/Modernisierungskosten inklusive kalkulierter Maklerkosten in Höhe von insgesamt rund 2.089.000 Euro Kosten in Höhe von rund 3.940.000 Euro anfielen (rechnerisch bei einem indexierten Betrag von 400 Euro/m<sup>2</sup> Büromietfläche statt dem kalkulierten indexierten Betrag in Höhe von 200 Euro/m<sup>2</sup>), ergäbe sich im Jahr 2032 ein Cash Flow nicht wie gemäß der Prognose in Höhe von –2.019.000 Euro, sondern in Höhe von –5.293.000 Euro. Da bei diesem Szenario für die Jahre 2030 und 2031 jedoch keinerlei Auszahlungen erfolgt wären (insgesamt kalkuliert für beide Jahre 2.616.000 Euro), könnte die Investmentgesellschaft das

beschriebene negative Abweichungsszenario aus dem Liquiditätsbestand noch tragen; die Liquiditätsreserve betrüge Ende 2032 jedoch nur noch rund 37.000 Euro (gemäß Prognose 695.000 Euro). Negativere Abweichungen bezüglich der für 2032 geplanten Anschlussvermietung bzw. der hiermit im Zusammenhang geplanten Kosten, die über das geschilderte Abweichungsszenario hinausgehen, sind aus dem eigenen Cashflow der Investmentgesellschaft nicht tragbar und würden zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen erfordern.

### Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose<sup>1</sup>)

#### Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilsklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. Januar 2023, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag

Jahr		2023	2024	2025	2026
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro 105.095	101.604	98.180	94.825
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro -105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro 0	0	0	3.500
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro 0	3.500	3.500	0
5	<b>Auszahlungen der Periode insgesamt<sup>2</sup></b>	Euro <b>0</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
6	Steuerzahlungen <sup>3</sup>	Euro 95	9	76	145
7	<b>Summe des Mittelrückflusses nach Steuern</b>	Euro <b>-95</b>	<b>3.491</b>	<b>3.424</b>	<b>3.355</b>
8	Haftungsvolumen	Euro 0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro 58.875	58.875	58.875	58.875

#### IV. Erläuterungen zur Kapitalrückflussrechnung (Prognose<sup>1</sup>)

Mit Beitritt sind 100 % des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag zur Einzahlung fällig. Die erste Auszahlung erhalten die neu beitretenden Anleger planmäßig für das Jahr 2024. Die Berechnungen der Eigenkapitalrückzahlung sowie der Gewinnausschüttung basieren auf den Grundsätzen des HGB und den Regelungen des

Gesellschaftsvertrages zur Ergebniszuzuweisung für die Anteilsklasse 2. Aus der Prognose ist ersichtlich, dass voraussichtlich erstmals 2026 auf die Auszahlungsbeträge an die Anleger auch (handelsrechtliche) Gewinnanteile entfallen; in den Auszahlungen der Vorjahre sind voraussichtlich keine Gewinnanteile enthalten. Die Berechnung der Steuerzahlungen beruht auf den kalkulierten steuerlichen Ergebnissen der Anteilsklasse 2, die aus der Ergebnisprognose der Investmentgesellschaft

und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages abgeleitet wurden.

Das Haftungsvolumen entspricht 5 % der Pflichteinlage des Anlegers. Bereits mit Beitritt des Anlegers haftet dieser unmittelbar mit seiner vollen Haftsumme, wobei die Haftung ausgeschlossen ist, sobald die Haftsumme eingezahlt ist. Die Haftung des Kommanditisten kann bei einem bestimmten Verlauf der Investition wieder aufleben. Das Eigenkapitalkonto wird jährlich um

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. <sup>2</sup> Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. <sup>3</sup> Steuerzahlungen oder Steuererstattungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

#### F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf 2034	Summe
91.540	88.327	85.188	82.126	79.140	79.140	75.641	72.141	-31.487	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	0	3.500	3.500	10.629	38.629
0	0	0	0	0	0	0	0	92.999	100.000
<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>103.628</b>	<b>138.627</b>
215	287	361	437	515	0	0	0	0	2.139
<b>3.285</b>	<b>3.213</b>	<b>3.139</b>	<b>3.063</b>	<b>2.985</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>	<b>103.628</b>	<b>136.487</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58.875	58.875	58.875	58.875	58.875	58.875	58.875	58.875	0	

den handelsbilanziellen Verlust bzw. Gewinn reduziert bzw. erhöht. Entspricht der Stand des Eigenkapitalkontos nach Auszahlungen an den Anleger mindestens noch der Haftsumme, bleibt die unmittelbare Haftung des Anlegers ausgeschlossen. Andernfalls lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf, soweit die Differenz durch Auszahlungen entstanden ist. Für die abgebildete Laufzeit kommt es in der Prognose zu keinem Wiederaufleben der Haftung.

Maßnahmen einer etwaigen Bauverdichtung gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sind nicht Gegenstand dieses Kapitels „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes keine Maßnahme der Bauverdichtung konkret geplant ist.

## G. Beschreibung der Immobilie

Investitionsobjekt der Investmentgesellschaft ist eine Immobilie in München, einem der deutschen Top-7-Immobilienstandorte. Das im Eigentum der Investmentgesellschaft stehende Grundstück hat eine Größe von rund 4.717 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit einem 2010 erstellten 5-geschossigen Bürogebäude mit rund 7.765 m<sup>2</sup> Mietfläche und einer Tiefgarage. Das Objekt ist bis Dezember 2031 auf Basis eines langfristigen Mietvertrages voll vermietet.

### I. Immobilienstandort

#### Marktumfeld für den Büromarkt

Der Ukraine-Konflikt hat scharfe Wirtschaftssanktionen zur Folge, die in Kombination mit stark steigenden Energiepreisen, allgemein stark erhöhtem Preisauftrieb und gestörten Lieferketten die Konjunktur belasten. Die am Jahresanfang noch optimistischen Prognosen für das Wirtschaftswachstum wurden im Jahresverlauf (mehrfach) nach unten revidiert. Die Unsicherheit auch der aktuelleren Prognosen ist hoch. Inwiefern die gebremste wirtschaftliche Dynamik sogar in eine Rezession umschlägt, ist offen und hängt insbesondere auch von externen Einflussfaktoren ab.

Am Arbeitsmarkt ist die Delle durch die Pandemie bei der Arbeitslosenquote wie auch bei der Zahl der offenen Stellen ausgebügelt. In vielen Branchen fällt es mangels Bewerbern zunehmend schwerer, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu besetzen. In den kommenden Jahren wird das Arbeitskräfteangebot

voraussichtlich zurückgehen. Mit dem anhaltenden Bedarf an modernen Büroflächen und kräftig gestiegenen Büromieten hatte der vorher viele Jahre nur relativ gering ausgeprägte Bürobau Fahrt aufgenommen. Neubau war auch erforderlich, um ein besseres Angebot an den nachgefragten zeitgemäßen und nachhaltigen Büroflächen zu ermöglichen. Allerdings ist zu dem bestehenden Mangel an Grundstücken und Baufachkräften ein Mangel an Baumaterial hinzugekommen. Zudem steigen Baukosten auch angesichts hoher Nachfrage nach Bauleistungen mit hohem Tempo. So verteuerte sich im Jahr 2021 der Bürobau um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr. Die hohen ESG-Anforderungen an Gebäude – auch durch die Vorgaben der EU-Taxonomie – dürften ebenfalls dazu beitragen, Gebäude zu verteuern. Für die Wirtschaftlichkeit neuer Bürogebäude sind dafür weiter steigende Mieten erforderlich. Dies gilt umso mehr, wenn infolge steigender allgemeiner Kapitalmarktrenditen im Zinsbereich auch von den Immobilieninvestoren wieder höhere Mietrenditen als zuletzt gefordert werden. In welchem Umfang höhere Mieten (für moderne Neubauten) bei den Mietern durchsetzbar sind, bleibt abzuwarten.

#### Immobilienmarkt Büro

Bis zum Beginn der Pandemie waren die Büromärkte von einer Angebotsknappheit gekennzeichnet. Moderne größere Büroflächen waren im Bestand praktisch nicht mehr verfügbar, sodass sich viele Mietabschlüsse auf Projektentwicklungen konzentrierten. Der bis 2020 anhaltende Abbau von leer stehenden

Büroflächen an den Top-Standorten ging mit spürbar steigenden Spitzenmieten auf rund 34 Euro/Quadratmeter/Monat im Durchschnitt der Top-Standorte einher.

Als Folge der Pandemie waren seit März 2020 große Teile der Büroflächen verwaist, weil viele Bürotätige von zuhause aus arbeiteten. Im Zeitablauf stieg die Büroauslastung zwar wieder, doch das mobile (hybride) Arbeiten wird sich vermutlich als fester Bestandteil im Arbeitsalltag öffentlicher und privater Organisationen etablieren. Allerdings werden Büros als „Kommunikationszentren“ eine hohe Bedeutung behalten, der Flächenbedarf dürfte insgesamt jedoch nachgeben. In welchem Umfang mobiles Arbeiten die künftige Flächennachfrage am Büromarkt dämpft, ist schwer vorhersehbar. Ein Teil der durch die insgesamt geringere Zahl an Schreibtischen eingesparten Fläche könnte durch vergrößerte Abstände der Arbeitsplätze absorbiert werden. Ein Teil dieser Flächen könnte von zusätzlich erforderlichen Meeting- und Kommunikationsbereichen belegt werden.

Perspektivisch dürfte der anstehende Ruhestand der „Babyboomer“-Generation diese Entwicklung noch verstärken, da das Arbeitskräfteangebot sinken sollte. Damit geht auch ein Generationswechsel einher, der Anteil von digital sehr affinen Erwerbstätigen sollte spürbar größer werden. Zudem ändert sich das Aufgabenspektrum. Algorithmen übernehmen zunehmend Routinearbeiten, sodass sich die Bürobeschäftigten zunehmend auf innovative, gestaltende Tätigkeiten oder Kundenbetreuung

fokussieren. Daher verändert sich nicht nur der Büroflächenbedarf, sondern auch die Anforderungen an Büros.

Die Unsicherheit über den zukünftigen Büroflächenbedarf könnte die Aktivitäten auf den Büromärkten zunächst noch belasten. Die Leerstände könnten daher leicht steigen. Mit Blick auf das insgesamt knappe Flächenangebot ist jedoch von insgesamt stabilen Bürospitzenmieten auszugehen. Die besten Aussichten haben dabei vor allem moderne attraktive Büroflächen mit hoher ESG-Konformität, während schwächere Lagen durchaus überproportional unter einem Nachfragerückgang leiden könnten.

Die Bürospitzenmieten blieben während der Pandemie zwar weitgehend stabil, doch spurlos ist Corona an den Büromärkten der Top-Standorte nicht vorbeigegangen. Das vor der Pandemie florierende Vermietungsgeschäft – das vom nahezu fehlenden Angebot moderner zusammenhängender Flächen in guten Lagen geprägt war – erlitt einen herben Rückschlag. Unsicherheiten wie die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung oder die Auswirkungen des mobilen Arbeitens waren Treiber der Abkühlung der Nachfrage nach Büroflächen und allgemein geringerer Büromarktaktivitäten. Allerdings weist die Büromarktentwicklung an den einzelnen Top-Standorten deutliche Unterschiede auf.

#### **Immobilienstandort München**

München ist die Landeshauptstadt Bayerns, Deutschlands drittgrößte Stadt und einer der deutschen Top-7-Immobilienstandorte. Die hohe Lebensqualität und der anhaltende wirtschaftliche Erfolg haben zu einem starken Wachstum der Bevölkerung geführt, das auch nicht vom enorm teuren Wohnungsmarkt gebremst wurde. Seit der Jahrtausendwende stieg die Einwohnerzahl um fast 25% auf nunmehr über 1,5 Millionen Einwohner. Der Metropolraum München zählt zu den wirtschaftsstärksten

Regionen in Deutschland. Führende deutsche Unternehmen und Auslandszentralen führender internationaler Unternehmen haben hier ihren Sitz. Durch das kräftige Wirtschaftswachstum war der gewerbliche Büromarkt vor Corona genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt. Mit der Pandemie kam es hier im Büromarkt zu „Entspannungen“. Die Leerstandsquote stieg 2021 auf 4% – ausgehend von einem Niveau von 1,4% (2019) –, was auch auf einen relativ hohen Flächenneuzugang zurückzuführen ist. Der Büroflächenumsatz sank 2021 auf rund 530.000 Quadratmeter (2019: rund 750.000 Quadratmeter). Für das anhaltende Interesse an hochwertigen Flächen in der Münchener Innenstadt spricht jedoch der Zuwachs der Spitzenmiete 2021 auf rund 41 Euro/Quadratmeter/Monat (2019: 39 Euro/Quadratmeter/Monat). Für Büroflächen außerhalb der Münchener City könnten sich – aufgrund des auch 2022/2023 vergleichsweise hohen Flächenzugangs – die Leerstände weiter erhöhen.

Im ersten Halbjahr 2022 präsentierte sich der Münchener Büromarkt auf hohem Niveau sehr stabil. Der Flächenumsatz bei den Büroimmobilien betrug rund 391.000 Quadratmeter. Der durchschnittliche Leerstand stieg nur noch gering auf 4,3% (950.000 Quadratmeter). Er soll damit weiterhin unter der Fluktuationsreserve liegen. Hier von entfällt rund ein Drittel auf moderne Flächen, davon liegen allerdings rund 88.000 Quadratmeter im Stadtgebiet Nord. Die Büroflächen im Bau betragen rund 893.000 Quadratmeter. Die Spitzenmiete für Top-Objekte an Top-Lagen hat sich leicht auf rund 43 Euro/Quadratmeter/Monat erhöht. Für das gesamte Münchener Gebiet wird die durchschnittliche Miete zur Mitte 2022 mit knapp 23 Euro/Quadratmeter/Monat angegeben.

Der Standort der Immobilie „Taunusstraße“ in Milbertshofen – Am Hart ist den Münchener nördlichen Nebenlagen (außerhalb City und Cityrand, jedoch

keine Peripherie) zuzurechnen. Die Höchstmieten für moderne Büroflächen an guten Standorten werden für die Nebenlagen mit rund 24 Euro bis rund 29 Euro/Quadratmeter/Monat angegeben. Im Teilmarkt (Nebenlagen) Nord bewegen sich die Mietpreisspannen angabegemäß zwischen rund 16 Euro und rund 24 Euro/Quadratmeter/Monat.

Mit einem Investmentvolumen von rund 1,6 Milliarden Euro (hiervon rund 56% auf Büroimmobilien entfallend) war der Münchener Investmentmarkt gegenüber Vorjahreszeiträumen im ersten Halbjahr 2022 vergleichsweise schwach. Die Transaktionsdynamik hat sich damit zunächst deutlich abgekühlt. Dies soll jedoch nicht daran liegen, dass Investoren kein Vertrauen mehr in den Standort hätten, sondern an im aktuellen Umfeld divergierenden Preisvorstellungen, bei denen Käufer vor dem Hintergrund des Ukraine-Konfliktes, des deutlich veränderten Finanzierungsumfeldes und der sich eintrübenden Konjunkturaussichten Höchstpreise – wie noch zuletzt beobachtet – akzeptieren. Knapp 52% des Investmentvolumens entfielen auf die Nebenlagen. Hier zeigt sich, dass Investoren offenbar attraktive Chancen bei gleichzeitig relativ großer Sicherheit wahrnehmen. Die Spitzenrendite für Ankäufe in München wird zum Ende des ersten Halbjahres 2022 nach einem leichten Anstieg mit 2,6% angegeben.

#### **Mikrostandort Milbertshofen**

Der Stadtteil Milbertshofen befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von München im Stadtbezirk „Milbertshofen – Am Hart“ mit rund 75.000 Einwohnern. Im Jahr 1910 erhielt Milbertshofen den Stadtstatus und wurde 1913 nach München eingemeindet. Die Immobilie ist in einem Gewerbegebiet gelegen, das nördlicher Bestandteil des großräumigen Gewerbegebiets „Freimann/Milbertshofen“ ist. Das Gewerbegebiet beiderseits der Taunusstraße ist über viele Jahre gewachsen und hat eine lange Nutzungsgeschichte. Die einst



prägenden Flach- und Hallenbauten mit Nutzungen aus den Bereichen Produktion, Verarbeitung und Lagerwirtschaft sind im Laufe der Jahre vielfach durch mehrstöckige Büro- und Multifunktionsgebäude ersetzt worden. Das Umfeld ist aber immer noch als gemischt genutzt zu bezeichnen. Neben Büro- und Multifunktionsgebäuden sind weiterhin auch Lager- und Produktionshallen, Handwerksbetriebe, Speditionsgebäude, Handelsimmobilien und Stellplatz- bzw. Freilagerflächen zu finden. Die Taunusstraße ist insbesondere für Büronutzer mit geringeren Erwartungen an ein repräsentatives Umfeld und eine prominente Büroadresse geeignet.

Der Stadtteil Milbertshofen ist geprägt von seiner Funktion als Industrie- und Gewerbestandort, auch als Verwaltungsstandort, mit aus dieser Tradition entstandenen und darauf bezogenen Wohnstandorten. Durch Sanierung alter Wohnanlagen und modernerer aufgelockerter Wohnbebauung sowie einer verbesserten Infrastrukturausstattung hat der Stadtbezirk Milbertshofen (mit seinen Stadtteilen „Milbertshofen“ und „Am Hart“) in den letzten Jahrzehnten eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Durch die Vielzahl an Arbeitsplätzen und ein großes Wohnungsangebot für breitere Bevölkerungsschichten, verbunden mit allen nötigen Infrastruktureinrichtungen und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ist der Stadtbezirk zu einem der bevorzugten Wohnorte für Familien mit Kindern geworden. Insgesamt gehört der Stadtbezirk zu den weniger wohlhabenden Stadtbereichen Münchens.

Die Angaben im Abschnitt „I. Immobilienstandort“ basieren auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgewählten Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als vertrauenswürdig

erachteten, aber nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen ist ausgeschlossen.

Frühere Entwicklungen von Faktoren, die für die Investmentgesellschaft zukünftig relevant sein könnten, sowie Prognosen jeglicher Art sind kein verlässlicher Indikator für die künftige tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft.

## II. Lage des Grundbesitzes

Das Investitionsobjekt ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das im Jahr 2010 fertiggestellt wurde. Die Immobilie liegt im Nordosten von München im Stadtteil Milbertshofen in der Taunusstraße 31/33/37.

Das Objekt befindet sich im Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart im Stadtteil Milbertshofen, rund 6 km nördlich des Münchener Stadtzentrums. Es liegt in einem Gewerbegebiet zwischen dem südlich verlaufenden Frankfurter Ring und nördlich verlaufenden Gleisanlagen. Das Umfeld ist geprägt durch eine heterogene gewerbliche Nutzung. Es haben sich mehrere 4- bis 5-geschossige Bürogebäude, Hallengebäude sowie vereinzelte kleingewerbliche Betriebe/Dienstleister angesiedelt. Südlich, entlang des Frankfurter Rings, befindet sich Geschosswohnungsbau als Blockrandbebauung. Östlich und nördlich des Gewerbegebietes befinden sich Areale des Forschungs- und Innovationszentrums sowie IT-Zentrums von BMW. Der Büromarkt in Milbertshofen wird teilweise von BMW und seinen Zulieferern geprägt. Die Taunusstraße ist insbesondere für Büronutzer mit geringeren Erwartungen an ein repräsentatives Umfeld und eine prominente Büroadresse geeignet.

Die im Objektbereich 2-spurig ausgebaut Taunusstraße dient als Ringstraße der Funktion einer Erschließungsstraße. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Ring ist das Objekt über innerstädtische Verkehrswege gut zu erreichen. Am Frankfurter Ring und in der im Osten verlaufenden Ingolstädter Straße besteht Anschluss an den ÖPNV. Die U-Bahn Haltestelle Frankfurter Ring liegt in rund 300 m Entfernung. Der Münchener Hauptbahnhof ist rund 6 km entfernt. Für den Individualverkehr bestehen über den Frankfurter Ring und die in der Nähe verlaufende B 13 gute Anbindungen. Die nächstgelegene Anschlussstelle München-Frankfurter Ring der A 9 befindet sich in rund 3 km Entfernung. Der Flughafen ist in rund 25 Fahrminuten erreichbar.

## III. Gebäude

Das Bürogebäude umfasst fünf Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss und wurde 2010 in Stahlbetonbauweise errichtet. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein teilweise begrüntes Flachdach mit Technikaufbauten. Der U-förmige Gebäudegrundriss umschließt einen befestigten Innenhof, welcher als Parkplatz genutzt wird. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem rückseitigen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist fast vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut.

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist als Sockelgeschoss konzipiert und überwiegend mit schwarzen Faserzementplatten verkleidet. Hier befinden sich Empfangsbereiche, Büroflächen, Besprechungsräume und Werkstattflächen. Die Außenwände ab dem 1. Obergeschoss sind als Putzfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Fensterbändern ausgeführt. Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt zentral von der Taunusstraße aus über den Haupteingang an der Gebäudesüdseite.

Die Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss sind als 2-bündige Anlage entlang eines Mittelflurs angelegt. Aufgrund der Anordnung der beiden Erschließungskerne mit jeweils zwei Aufzügen und einem Treppenhaus sowie der Lage der Sanitäreinrichtungen ist eine Aufteilung in zwei Einheiten pro Geschoss gegeben. Die Konstruktion erlaubt eine flexible Grundrissgestaltung der Büroflächen. Die Bodenbeläge der Büroflächen bestehen überwiegend aus Auslegware. Die Sanitärbereiche, Teeküchen und Treppenhäuser sind mit Feinsteinzeug gefliest. Die EDV-Verkabelung und die Elektroversorgung erfolgen über Hohlraumböden. Die Beheizung und Kühlung werden über Kühldecken gewährleistet. Es besteht darüber

hinaus eine partielle Klimatisierung der Serverräume, welche mieterseitig installiert wurde. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster sind mit außen liegendem Sonnenschutz versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme. Das Gebäude verfügt über eine Lüftungsanlage und eine eigene Brunnenanlage (Brauchwasser).

Im Kellergeschoss befinden sich Lager-, Neben- und Technikräume. In der Tiefgarage befinden sich 90 Stellplätze. Sie ist verbunden mit der Tiefgarage des im Norden angrenzenden Grundstücks (Taunusstraße 35). Die gemeinsam genutzte Zu- und Abfahrt erfolgt von Süden aus über die Taunusstraße und erschließt die Tiefgarage

wie auch die Außenstellplätze beider Grundstücke.

Das Objekt ist hinsichtlich des Erhaltungszustandes und der Ausstattung als gut einzustufen.

Es bestehen tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie, die sich insbesondere aus der vorliegenden Nutzungsart als Büro- und Verwaltungsgebäude ergeben. Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie ergeben sich aus den Regelungen des geplanten neuen Darlehensvertrages. Es liegen alle für die Errichtung des Anlageobjektes erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

## Baubeschreibung

### Allgemeine Daten

Baujahr	2010
Grundstücksfläche	4.717 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (DIN 277)	10.400 m <sup>2</sup>
Mietfläche	Lagerflächen Untergeschoss
	709 m <sup>2</sup>
	Büro-, Labor- und Werkstattflächen Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
	7.056 m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze	152 Plätze
	Davon oberirdisch ohne Überdachung
	62 Plätze
	Davon unterirdisch, Tiefgarage
	90 Plätze
Geschossanzahl oberirdisch	5 Geschosse plus Technikaufbau
Geschossanzahl unterirdisch	1 Geschoss

## Nutzflächen

### Nutzung

Untergeschoss	Tiefgarage, Lagerflächen, Haustechnik
Erdgeschoss	Gebäudeeingänge, Empfangsbereich, Büroflächen, Besprechungsräume, Werkstattflächen
1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss	Büroflächen
Technikaufbau	Haustechnik
Drittverwendungsfähigkeit	Drittnutzungsfähigkeit grundsätzlich gegeben. Etagenweise Teilungsmöglichkeiten (1 bis 2 Einheiten) verbunden mit entsprechenden Anpassungsmaßnahmen (Medien-/Gebäudetrennung) denkbar.

### Baukonstruktion

#### Baubeschreibung

Wärmeschutz	Ausführung gemäß EnEV 2007 (Energieeinsparungsverordnung)
Bauart	Stahlbetonskelettbau
Dachausführung	Flachdachkonstruktion (begrünt)
Decken, Außenwände, Treppen	Stahlbeton
Außenfassade/Dämmung	Fassade mit Kunststoff-Fensterelementen, im Erdgeschoss mit Bekleidung aus Faserzementtafeln, ab dem 1. Obergeschoss Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (verputzt)
Innenwände	Leichte Trennwände
Böden	Teppich/Auslegware
Fenster	2-fach verglaste Kunststoffenster mit außen liegendem Sonnenschutz
Türen	Holz mit Stahlzarge
Heizung/Warmwasser	Fernwärme/zentral
Beheizung/Kühlung	Mittels Klimadecken
Aufzugsanlagen	2 behindertengerechte Aufzüge je Treppenhaus
Gebäudezugänge	Äußere Erschließung erfolgt zentral von der Taunusstraße aus über den Haupteingang an der Gebäudesüdseite. Mittel- und Seitenflügel verfügen über einen eigenen Zugang sowie über eine eigene Hausnummer. Vertikale Erschließung über je ein Treppenhaus nebst Aufzugsschacht in beiden Seitenflügeln. Mittelflügel wird vom südlichen Seitenflügel angedient. Eine Tiefgaragenzufahrt.

#### Nachhaltigkeit

Aufgrund der beabsichtigten langfristigen Orientierung der Immobilieninvestition wird die Berücksichtigung

bestimmter ESG-Kriterien zunehmend noch stärker in den Vordergrund rücken (ökologische und soziale Kriterien sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – kurz ESG)). Hierzu zählen bei einer Immobilie beispielsweise Wasser- und Energieeffizienz oder die Biologie. Es hat sich eine Vielzahl von Zertifizierungen und Labels etabliert,

## G. Beschreibung der Immobilie

die interessierten Investoren die Einhaltung verschiedener ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsstandards bei „ihrer“ Immobilie signalisieren.

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur weiteren Anpassung der Immobilie insbesondere an aktuelle und künftige Umweltstandards vor. Hierfür ist ab Umwandlung in einen AIF ein jährliches Budget bei der Investmentgesellschaft kalkuliert.

Es können grundsätzlich neben ökologischen Themen, wie zum Beispiel Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Gebäude-Energieeffizienz, Abfallmanagement oder auch Wasserverbrauch, auch soziale Themen, wie zum Beispiel Sicherheit am Arbeitsplatz, Arbeitsbedingungen und Mitarbeiterinteressenvertretung, berücksichtigt werden.

Für den Bereich Governance/gute Unternehmensführung etablieren sich Standards für zum Beispiel Risikomanagement, Whistleblowing oder Transparenz.

Zudem handelt es sich bei der Investmentgesellschaft um ein Finanzprodukt, welches mit ökologischen oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 Offenlegungsverordnung beworben wird. Daher sind mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a. Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
- b. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad

mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.

- c. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- d. Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Das Investmentvermögen wird gemäß seiner Anlagestrategie nicht planmäßig in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung investieren.

Weitere Informationen, die nach der Offenlegungsverordnung offenzulegen sind, finden sich insbesondere in Kapitel Q. „Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“.

#### IV. Mieter

Es besteht ein Mietvertrag mit der AKKA Deutschland GmbH, Sindelfingen mit einer Laufzeit bis Ende 2031. Diese ist über die Muttergesellschaft AKKA International S.A., Belgien, eine

Konzerngesellschaft der AKKA Technologies SE, Paris. Geschäftstätigkeit der AKKA Deutschland GmbH ist die Erbringung von Beratungs- und Unterstützungsleistungen insbesondere auf dem Gebiet des Ingenieurwesens und in IT-Bereichen für andere Unternehmen bei Forschung, Entwicklung und Vertrieb technischer Systeme einschließlich Arbeitnehmerüberlassung und Schulungen.

Der Technologie-Dienstleister AKKA mit rund 20.000 Beschäftigten erwirtschaftet einen Großteil seines Umsatzes mit Software- und Digital-Dienstleistungen und bedient dabei vor allem Kunden aus den Branchen Auto, Luftfahrt und Eisenbahn. Der Konzern-Umsatz soll nach öffentlich verfügbaren Angaben zuletzt rund 1,5 Milliarden Euro betragen haben, auf AKKA Deutschland sollen hiervon rund 400 Millionen Euro entfallen sein. AKKA profitiert vom Trend vieler Unternehmen, Forschungs- und Entwicklungsarbeit auszulagern, und stellt zum Beispiel für die Kunden Ingenieure für Technologie-Entwicklungsprojekte zur Verfügung.

Im Sommer 2021 gab die schweizerische Adecco Group bekannt, AKKA Technologies zu übernehmen. Der Adecco-Konzern ist neben den allgemeinen Personaldienstleistungen mit seiner Tochtergesellschaft Modis ebenfalls im Bereich Engineering, Forschung und Entwicklung sowie digitale Dienstleistungen tätig. Der Abschluss der Übernahme soll im Jahr 2022 erfolgen. Geplant ist, AKKA und Modis zusammenzulegen. Zusammen kämen diese angabegemäß auf rund 50.000 Beschäftigte und einen Umsatz von 3,7 Milliarden Euro und würden damit zu den weltweit größten Engineering- und IT-Dienstleistern gehören.

## H. Rechtliche Grundlagen

### I. Investmentgesellschaft

#### 1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Auflegung, Vertriebsanzeige, Rechtsform und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde als Kommanditgesellschaft unter der Firma Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH & Co. KG mit Sitz in 20359 Hamburg, Zirkusweg 1, am 18. Oktober 2010 im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 112200 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 9. August 2022 wurde eine Umfirmierung der Investmentgesellschaft in Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG beschlossen. Jetziger Sitz der Investmentgesellschaft ist in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Investmentgesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der BaFin am 12. Oktober 2022 angezeigt. Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist (Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts maßgeblich).

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

#### 2. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere die Verwaltung und ggf. die Veräußerung der Immobilie Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

#### 3. Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Komplementärin der Investmentgesellschaft ist die Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nr. HRB 115393 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Die Komplementärin ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen. Sie hat keine Einlage erbracht und ist am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Investmentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin.



Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.

Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ist die Paribus Fondsbeteiligung GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 111414 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf dem Kapitalkonto Ia) verbuchten Einlage von 2.500 Euro (auf Kapitalkonto Ia) bzw. Ib) verbuchte Einlagen nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 125 Euro. Sie ist allein zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Insbesondere ist sie berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB einen Fremdverwaltungsvertrag abgeschlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Treuhandkommanditistin I für die Gesellschafter, die vor dem 31. August 2022 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt), ist die Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 130249 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt). Im Wege der Sonderrechtsnachfolge hat die Treuhandkommanditistin I eine Pflichteinlage

in Höhe von 11.950.000 Euro übernommen und ist mit einer Haftsumme von insgesamt 597.500 Euro in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.

Nach dem 1. September 2022 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum – frühestens mit Wirkung zum 1. September 2022 – nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages an der Investmentgesellschaft beteiligen. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst 2.500 Euro und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft einzutragenden Haftsumme von zunächst 250 Euro ist die PVT Trust GmbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter der Nr. HRB 35943 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistinnen“ genannt).

#### 4. Laufzeit der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag

hierfür vorgesehenen Mehrheit und der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.

#### 5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger

Im Folgenden werden die Anteile und die wesentliche Rechtsstellung der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft näher dargestellt, die sich insbesondere aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Die vollständigen Anlagebedingungen und der vollständige Gesellschaftsvertrag sind in diesem Verkaufsprospekt im Kapitel N. bzw. im Kapitel O. abgedruckt.

#### a) Art der Beteiligung

Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft, einer Personengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg. Die Neugesellschafter treten der Investmentgesellschaft als Direktkommanditisten oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II bei.

#### b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter

Das Gesellschaftskapital betrug bis zum 31. August 2022 12.593.000 Euro. Mit Ablauf des 31. August 2022 erfolgte durch die geschäftsführende Kommanditistin eine Herabsetzung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft in dem Umfang, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. August 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Nach erfolgter Herabsetzung beträgt das Kommanditkapital zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 6.736.000 Euro.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2023 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die Platzierungsphase nach eigenem Ermessen um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde.

Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu ebenfalls nicht.

Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Das Bezugsrecht ist in einer Zeichnungssumme auszuüben, die ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar ist. Soweit Altgesellschafter ihr erstrangiges Bezugsrecht nicht innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist ausüben, können andere Altgesellschafter, die ihr erstrangiges Bezugsrecht ausgeübt haben, sich über den Umfang des erstrangigen Bezugsrechts hinaus innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist an dem Erhöhungskapital beteiligen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist ein Erhöhungskapital in Höhe von 26.000.000 Euro beabsichtigt.

Weiterhin ist die geschäftsführende Kommanditistin während der Laufzeit der Investmentgesellschaft berechtigt, das Gesellschaftskapital heraufzusetzen, um a) die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um mehr als 10% der Grundfläche oder b) den Neubau eines zweiten Gebäudes zu finanzieren, sofern durch diese Kapitalerhöhung nicht unmittelbar Grunderwerbsteuer entsteht.

Nach dem 1. September 2022 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel O.) an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Neugesellschafter beteiligen sich regelmäßig an der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber über die

Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die Treuhandkommanditistin II ist von den Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft anzunehmen.

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II von den Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugesellschafters auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Letzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenden Kommanditisten besteht.

Der beitretende Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II informativ über seinen Beitritt unterrichtet. Das Angebot und die Annahme des Beitritts kann in Schrift- oder Textform (insbesondere auch digital über eine Zeichnungsplattform) erfolgen.

Der Ausgabepreis für Anteile an der Investmentgesellschaft entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages von bis zu 5% und muss mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag ist nur von den Neugesellschaftern I geschuldet.

Der Ausgabepreis ist festgelegt und einmal mit diesem Verkaufsprospekt veröffentlicht.

Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft nur Anleger im Sinne des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB beitreten, das heißt solche Anleger,

- die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro (exkl. Ausgabeaufschlag) zu investieren,
- die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) KAGB),
- deren Sachverstand, deren Erfahrungen und Kenntnisse die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft bewertet hat, ohne von der Annahme

auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EG genannten Anleger verfügt (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB),

- bei denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass sie in der Lage sind, ihre Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken zu verstehen, und dass eine solche Verpflichtung für die betreffenden Anleger angemessen ist (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB),
- denen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte Vertriebsgesellschaft schriftlich bestätigt, dass sie die Bewertung nach § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. cc) KAGB vorgenommen hat und die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. dd) KAGB genannten Voraussetzungen gegeben sind (§ 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. ee) KAGB).

Auf Altgesellschafter und Neugesellschafter II sind die vorstehend genannten Anforderungen nicht anwendbar.

Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ist für Neugesellschafter I ausgeschlossen. Ausgeschlossen von einer Beteiligung als Anleger sind ferner sämtliche Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, kanadische und/oder russische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen

Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind. Weitere Einzelheiten sind in § 5 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt.

Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100:5 zueinander stehen. Dies gilt für Treuhandkommanditisten entsprechend. Durch die Eintragung der jeweiligen Kommanditisten in das Handelsregister wird die Haftung dieser Kommanditisten den Gläubigern des Investmentvermögens gegenüber auf ihre in das Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in das Investmentvermögen eingelegt wird (vgl. §§ 171 ff. HGB). Werden die Einlagen durch Auszahlungen (insbesondere Entnahmen) jedoch unter die Haftsumme gemindert, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Das gilt auch, soweit Auszahlungen (Entnahmen) getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist (vgl. § 172 Absatz 4 in Verbindung mit § 171 Absatz 1 HGB). Bei Konkretisierung der Haftung (zum Beispiel Illiquidität des Investmentvermögens) wären insofern erhaltene Auszahlungen (Entnahmen) von den Kommanditisten ganz oder teilweise zurückzuzahlen.

Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie zusätzlich der von Neugesellschaftern I übernommene Ausgabeaufschlag sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. September 2022 einzuzahlen. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie eines nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages geschuldeten Ausgabeaufschlages erfolgen auf ein von der Investmentge-

sellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft.

Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbeitrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenerstattungsanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Investmentgesellschaft. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten insoweit nicht zu, wie er seine Einzahlungsverpflichtung nicht erbracht hat. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung des Beteiligungsbetrages bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die Regelungen gemäß § 8 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- und Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht.

Wird die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft vorzeitig geschlossen, werden keine Beitrittserklärungen mehr angenommen.

Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß § 5 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Absatz 4 KAGB), wobei die Zeichnung eines Neugesellschafters frühestens zum 1. September 2022 wirksam wird.

#### c) Anteilsklassen und faire Behandlung der Anleger

Es werden zwei Anteilsklassen (Anteilsklasse 1 und Anteilsklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilsklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, des Anteils am Liquidationserlös und der Auszahlungen; vgl. insbesondere § 17 des Gesellschaftsvertrages). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilsklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 Satz 4 KAGB).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Investmentgesellschaft nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt so insbesondere sicher, dass die Anleger der Investmentgesellschaft gemäß § 26 Absatz 2 Nr. 6 KAGB fair behandelt werden. Entscheidungsprozesse und Strukturen der Investmentgesellschaft sind so ausgerichtet, dass bestimmte Anleger nicht zulasten anderer Anleger bevorzugt werden.

Für Stiftungen gelten besondere Anforderungen an die Berichterstattung, die im Kapitel „M. Zeichnungshinweise“, Abschnitt I. dargestellt sind. Eine Ungleichbehandlung der Anleger ist hiermit nicht verbunden, da diese besondere Berichterstattung nur den besonderen stiftungsrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt und allen Anlegern zur Verfügung gestellt wird.

Darüber hinaus hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft verschiedene organisatorische Maßnahmen ergriffen, um eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen. Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind dementsprechend ausgerichtet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ferner eine Reihe von Verfahren und Richtlinien implementiert, um die faire Behandlung der Anleger gewährleisten zu können. Insbesondere wird die faire Behandlung der Anleger durch ein internes Beschwerdemanagementsystem gewährleistet. Für eingehende Beschwerden sind innerhalb dieses Systems Bearbeitungs- und Reaktionsfristen vorgegeben.

#### d) Hauptmerkmale der Anteile

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind die im Folgenden näher beschriebenen Hauptmerkmale, das heißt die Rechte und Pflichten der Anleger, verbunden. Dies sind die Rechte auf Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie Auszahlung von freier Liquidität nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages,



das Stimmrecht bei Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft, das Recht auf abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses und auf Prüfung von dessen Richtigkeit unter Einsicht in die Bücher der Investmentgesellschaft, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft, auf (grundsätzliche) Übertragung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und auf Beteiligung am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft sowie die Pflichten zur Einlageleistung zzgl. Ausgabeaufschlag (nur für Neugesellschafter I) und die Eintragung der Haftsumme im Handelsregister von 5% der Pflichteinlage und das Recht zur Bildung eines Beirats.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung. Anleger, die sich nur mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II.

Neben den Anlegern stehen grundsätzlich die gleichen Rechte ebenfalls der Komplementärin der Investmentgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin I und II – soweit dies in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder diesem Verkaufsprospekt nicht abweichend dargestellt ist (vgl. zum Beispiel Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin, § 19 Absatz 1 lit. b) des Gesellschaftsvertrages) – zu. Diese haben im Wesentlichen die gleichen Rechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages. Die geschäftsführende Kommanditistin hat jedoch zusätzlich das Recht, sofern ein Gesellschafter einen Vertrag über die Veräußerung seiner Beteiligung

schließt, in diesem Fall eine Gesellschaft der Paribus-Gruppe zu benennen, die ein Vorkaufsrecht hat. Sofern im Folgenden von den Rechten der Anleger gesprochen wird, gilt dies für die Komplementärin der Investmentgesellschaft, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin I und II entsprechend, sofern sich aus den konkreten Ausführungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nichts anderes ergibt.

Gesellschafter, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 31. August 2022 beteiligt waren (Altgesellschafter), haben entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ein Sonderentnahmerecht auf ihren Beteiligungsbetrag. Dieses Recht haben Neugesellschafter, die ab dem 1. September 2022 der Investmentgesellschaft beitreten, bezogen auf ihren Zeichnungsbetrag nicht.

#### aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung der Zeichnungsbeträge der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 wird anhand eines Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. September 2022 gilt Folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der

Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 (vgl. 7 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter, bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft, aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt, die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inkl. Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt.

Die Vergütungs- und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) des Gesellschaftsvertrages genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im



Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.

Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Aus der Schadensersatzklage 2014 stammender Zahlungsfluss wird nur bei der Anteilsklasse 1 berücksichtigt.

Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, kann gemäß § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

Das Sonderentnahmerecht der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft spätestens fällig zum 31. Dezember 2023 und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit spätestens fällig zum 31. Dezember 2024. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgeschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 enthalten sind. Der darüber hinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgeschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

bb) Stimmrecht und Mitwirkung bei Beschlussfassungen

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind bzw. waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der

nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft mit den in § 16 des Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:

- Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin II,
- Erlass der Anlagebedingungen,
- Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Eigenkapitalbeschaffungsvertrag mit der Paribus Invest GmbH,
- Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB,
- Fremdkapitalstrukturierungsvertrag mit der Paribus Finanzberatungsgesellschaft mbH,
- Verwahrstellenvertrag,
- Objektverwaltungsvertrag mit der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH.

Im Übrigen beschließen die Anleger der Investmentgesellschaft in den im Gesellschaftsvertrag und im Gesetz vorgesehenen Fällen. Sie sind insbesondere zuständig für folgende Beschlussfassungen:

- (i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;
- (ii) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistinnen sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;
- (iii) Verwendung des Jahresergebnisses;
- (iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2023. Für das Geschäftsjahr 2022 (inkl. des Zwischenabschlusses) wird der Abschlussprüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;

- (v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- (vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft;
- (vii) Verkauf oder Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder Einräumung eines Rechts daran, mit Ausnahme von Tochter- und Schwestergesellschaften der Investmentgesellschaft, die zur Durchführung einer Bauverdichtung genutzt worden sind;
- (viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;
- (ix) Wahl und Abberufung sowie Entlastung eines Beiratsmitgliedes sowie Vergütung der Beiratsmitglieder;
- (x) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Anlegenheiten, einschließlich der Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen..

Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender Ziffer (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2034 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für eine Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehender Ziffer (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern,

die mindestens zwei Drittel der Anteile auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit in dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die ggf. auf Ebene einer Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich eventueller Rechte von Minderheitsgesellschaftern einer Objektgesellschaft.

Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme. Soweit ein Beschlussgegenstand ausschließlich das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 betrifft, sind nur die Anteile der Altgesellschafter zur Abstimmung berechtigt. Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf das Kapitalkonto la) eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft. Der Anteil Neugesellschafter entspricht dem Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil.

Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen ferner der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- Der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bzw., sofern vorhanden, von Beteiligungen an anderen Unternehmen/ Objektgesellschaften sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben, jedoch mit Ausnahme der Belastung gemäß § 13 Absatz 8 lit. e) des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungs-

erklärungen von mehr als insgesamt 1.000.000 Euro;

- die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
- Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß § 13 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages;
- der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;
- Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Das Vorstehende gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft vorgenommen werden.

Die Anleger sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.

Die Beschlussfassung der Altgesellschafter vom 9. August 2022 stand u. a. teilweise unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Investmentgesellschaft von der BaFin bis spätestens zum

31. März 2023 die Genehmigung nach § 316 KAGB erhält, neue Anleger in die Investmentgesellschaft aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde die geschäftsführende Kommanditistin u. a. für den Fall, dass diese Genehmigung nicht bis zum 31. März 2023 vorliegen sollte, rein vorsorglich ermächtigt – aber nicht verpflichtet –, die Immobilie ohne weiteren Gesellschafterbeschluss zu veräußern. Dieser seinerzeit vorsorglich gefasste „Vorratsbeschluss“ bezüglich eines etwaigen Verkaufes der Immobilie stand nicht unter einer aufschiebenden Bedingung und ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Verkaufsprospektes weiterhin wirksam.

Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2023, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterversammlung statt. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert werden können. Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungsgemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend

bzw. vertreten sind. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Beiratsmitglieder dürfen an jeder Gesellschafterversammlung teilnehmen oder einen Vertreter entsenden.

Soweit nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Fax-Nr. zur Stimmgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel bzw. der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel oder per E-Mail mit einem späteren Versanddatum als dem des

letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.

Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, zweier Beiratsmitglieder, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung und Aufforderung zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 19 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages gilt ansonsten entsprechend.

Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unternehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder zu ihren Gründungsgesellschaftern oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die vorgenannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.

Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail – sofern dieses entsprechend den Regelungen des KAGB ausreichend ist, in Textform – mitgeteilt. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind.

Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

#### cc) Recht auf Auskunft

Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der Investmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen. Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

#### dd) Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft

Es bestehen keine regelmäßigen Rückgaberechte der Anleger, da kein ordentliches Kündigungsrecht besteht. Es werden daher weder Maßnahmen ergriffen, um die Rücknahme der Anteile vorzunehmen, noch werden Rücknahmepreise regelmäßig berechnet und veröffentlicht (siehe zum Liquiditätsmanagement auch Kapitel K., Abschnitt „III. Liquiditätsmanagement“).

#### ee) Beendigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und Rückgabeabschlag

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger oder durch die Treuhandkommanditistin für einen Anleger

ist ausgeschlossen. Ein Rückgabeabschlag wird insoweit nicht erhoben.

Ein Kommanditist scheidet automatisch unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn

- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
- er gemäß § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde;
- er gemäß § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GWG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde.

Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn

- die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
- seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann, sowie einen Gesellschafter nach § 4



Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft durch eine Erklärung in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail aus der Investmentgesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.

Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 sowie § 23 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 28 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde.

Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 23 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß § 24 Absatz 1 oder Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 f. des Gesellschaftsvertrages unmittelbar an der

Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

Durch das Ausscheiden eines Anlegers wird die Investmentgesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.

Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 24 Absatz 1 lit. a), lit. b) oder d) oder § 24 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III

und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich. Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den vorgenannten Fällen von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.

Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.

Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszu zahlen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. August 2022 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2023 auszu zahlen. Die Frist verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 6 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzu zinsen. Vorstehende Regelungen zur Abzinsung gelten nicht für die Abfindungsguthaben der mit Ablauf des 31. August 2022 kündigenden Altgesellschafter. Der ausscheidende



Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

In Fällen der nicht erfüllten Einzahlungsverpflichtung nach § 8 Absatz 4 in Verbindung mit § 24 Absatz 1 lit. c) des Gesellschaftsvertrages erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages entspricht.

Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 27 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Investmentgesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen.

Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

#### gg) Beteiligung am Liquidationserlös

Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:

- Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
- danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie ggf. ihre Auslagenerstattungen; ggf. ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden.

Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ausgekehrt.

Die Gesellschafter haften nach Beendigung der Liquidation gemäß § 161 Absatz 4 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

#### hh) Ausschluss der Nachschusspflicht

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage eines Direktkommanditisten kann nur mit seiner Zustimmung beschlossen werden. Die Anleger übernehmen weder gegenüber anderen Anlegern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschusspflichten, die über die Verpflichtung zur Leistung des Ausgabepreises (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) hinausgehen (vgl. § 152 Absatz 3 KAGB). Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Anleger sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Entsprechendes gilt für die über die Treuhandkommanditistin beteiligten Treugeber.

#### ii) Pflicht zur Einlageleistung

Die Anleger sind zur Leistung des Ausgabepreises (Zeichnungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) verpflichtet (vgl. hierzu Kapitel H., Abschnitt I., Ziffer 5. lit. „d) Hauptmerkmale der Anteile“).

#### e) Rechtsverhältnis/ Rechtsstreitigkeiten

Das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Investmentgesellschaft richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag II (für Neugesellschafter mit der PVT Trust GmbH) und den Anlagebedingungen, welche als Anlagen (vgl. Kapitel N., Kapitel O. und Kapitel P.) dem Verkaufsprospekt beigelegt sind. Der Gesellschaftsvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investmentgesellschaft. Es ist im Gesellschaftsvertrag keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Beschwerden sind in Textform bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Sofern ein Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem KAGB an diese Schlichtungsstelle wenden. Die Adresse der BaFin-Schlichtungsstelle lautet: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Schlichtungsstelle, Referat ZRC 3, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Telefon: +49 228 4108-0, Telefax: +49 228 4108-62299, E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de). Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist für den Verbraucher kostenfrei. Weitere Einzelheiten können nachfolgender Internetadresse entnommen werden: [www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreitschlichtung/](http://www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreitschlichtung/)

StreitschlichtungBaFin/StreitschlichtungBaFin\_node.html

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Verbraucher im Sinne des § 13 BGB unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank – Schlichtungsstelle –, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main, Telefon: +49 69 9566-3232, Telefax: +49 69 709090-9901, E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), Internet: [www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle) eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen in Textform (zum Beispiel Schreiben, E-Mail, Fax) zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann

hierbei [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de) angegeben werden.

Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzverordnung. Da die Investmentgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

#### f) Beirat

Zur Beratung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesellschafterversammlung mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen berechtigt, einen Beirat zu bilden. Dieser besteht aus drei Mitgliedern, von denen zwei durch die Gesellschafter mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden bzw. wurden und eines durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird bzw. wurde. Nähere Einzelheiten sind in § 18 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft geregelt (siehe Kapitel O.)

### 6. Übertragung und Handelbarkeit von Anteilen

#### a) Übertragung von Anteilen

Die Übertragung von Kommanditanteilen im Wege der Sonderrechtsnachfolge ist nur mit schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin möglich und der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden

Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn durch die Verfügung Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene einer Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde.

Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung in Schriftform im Sinne des § 126 BGB oder in Textform im Sinne des § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte bedarf nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer als Kommanditist fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft vorliegt. Das Nichtvorliegen der

Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.

#### b) Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist wie folgt eingeschränkt:

Die Übertragung der Anteile ist zunächst von der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. bei Treugebern von der Zustimmung der Treuhandkommanditistin abhängig. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist zudem dadurch eingeschränkt, dass ein Vorkaufsrecht durch Unternehmen der Paribus-Gruppe gemäß § 21 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages besteht. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ferner dadurch eingeschränkt, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes kein geregelter Markt für Beteiligungen an Investmentvermögen besteht. Die damit zusammenhängenden Risiken sind in Kapitel E., Abschnitt „I. Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität)“ dargestellt.

#### c) Volatilität

**Da die Investmentgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand investiert, können die Anteile der Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen.**

#### d) Wertpapierindex

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes in keinem Wertpapierindex abgebildet. Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes weder an Börsen noch an sonstigen organisierten Märkten gehandelt oder in diese einbezogen.

#### e) Prime Broker

Die Dienstleistungen eines Prime Brokers für die Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft werden nicht in Anspruch genommen.

### 7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Für die Zwecke der Prognoserechnung wurde lediglich ein vorläufiger Wert zum 31. August 2022 für die in den Anwendungsbereich des KAGB zu überführende Investmentgesellschaft errechnet. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022.

## II. Objektgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes hält die Investmentgesellschaft die Immobilie unmittelbar selber und es ist nicht konkret geplant, die Immobilie mittelbar über eine Objektgesellschaft zu halten, auch wenn dies für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes können daher keine Angaben über eine etwaige Objektgesellschaft gemacht werden.

### III. Kaufvertrag Immobilie, Mietvertrag

#### 1. Kaufvertrag Immobilie

Die Investmentgesellschaft hat mit Notarurkunde (UR-Nr. 2951/2010 K des Notars Dr. Ralf Katschinski, Hamburg) vom 18. Oktober 2010 (einschließlich der Bezugsurkunde vom 15./18. Oktober 2010 (UR-Nr. 2935/2010) – nachfolgend zusammenfassend „Kaufvertrag“) einen Kaufvertrag über eine Teilfläche des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Taunusstraße 31, 33, 37 in München, bei Ankauf eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München, Band 139, Blatt 4509, Flurstück 249/5, abgeschlossen und durch Nachtrag Nr. 1 vom 2. Februar 2011 (UR-Nr. 333/2011 K des Notars Dr. Ralf Katschinski, Hamburg), Nachtrag Nr. 2 vom 15. März 2011 (UR-Nr. 841/2011 K des Notars Dr. Ralf Katschinski, Hamburg) und Nachtrag Nr. 3 vom 16. Juni 2011 (UR-Nr. 1889/2011 K des Notars Dr. Ralf Katschinski, Hamburg) ergänzt (gemeinsam nachfolgend „Kaufvertrag“ genannt).

Verkäuferin war die „Munich 8 Property Fund GmbH“ (nachfolgend „Verkäuferin“).

Die Verkäuferin war im Grundbuch des Amtsgerichtes München, Grundbuch der Stadt München für Milbertshofen, Band 139, Blatt 4509, als Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks Taunusstraße 31, 33, 37 in 80807 München mit einer Gesamtgröße von 7.512 m<sup>2</sup> im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück wurde geteilt in einen der Taunusstraße zugewandten Grundstücksteil („Vordergrundstück“) und einen der Taunusstraße abgewandten Grundstücksteil („Hintergrundstück“). Die Investmentgesellschaft erwarb nach der Teilung das Vordergrundstück (nachfolgend auch das „Grundstück“ genannt). Das Grundstück mit einer endgültigen Größe von 4.717 m<sup>2</sup> wurde am 22. Dezember 2010 von Blatt 4509 auf Blatt 24484 des Grundbuchs von Milbertshofen als Flurstück 249/5

übertragen. Das Grundstück enthielt zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses keine Belastungen in Abteilung II. Die Investmentgesellschaft übernahm im Rahmen des Kaufvertrages die nach dem Kaufvertrag noch zu bestellenden Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Hintergrundstücks sowie die Rechte und Pflichten aus der Nachbarschaftsvereinbarung mit der München-Blitz Portfolio GmbH vom 11./14. Dezember 2009. In Abteilung II sind nunmehr folgende Belastungen zulasten des Grundstücks eingetragen: eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke München GmbH (Stromversorgungsanlagen-, Steuer- und Telekommunikationsleitungsrecht), acht beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München (insbesondere Abstandsflächenbebauungsbeschränkung, Geh- und Fahrrechte, Versorgungsleitungsrechte) und neun Grunddienstbarkeiten zugunsten der Eigentümerin der Grundstücke, eingetragen in den Blättern 25293 bis 25488 (insbesondere Fernwärmeleitungs-, Abwasserleitungs-, Versorgungsleitungsrechte, Unterbaurecht, Saugbrunnen- und Leitungsrecht). Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank (vgl. hierzu im Einzelnen unter dem nachfolgenden Abschnitt „IV.2 Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“) sind in Abteilung III des vorbezeichneten Grundbuchs (Blatt 24484) eine Buchgrundschuld in Höhe von 10.200.000 Euro samt Vollstreckbarkeit nach § 800 ZPO sowie eine weitere Buchgrundschuld in Höhe von 2.000.000 Euro jeweils nebst 15% p.a. Zinsen zugunsten der fremdfinanzierenden Bank eingetragen.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Kaufvertrages noch nicht vollständig bebaut. Stattdessen enthielt der Kaufvertrag eine Bauverpflichtung zur Errichtung bzw. Fertigstellung eines Bürogebäudes mit Außenanlagen und Tiefgarage

(nachfolgend das „Bürogebäude“ genannt). Das Bürogebäude wurde 2010 fertiggestellt (nachfolgend „Immobilie“ genannt). Die Immobilie verfügt über fünf oberirdische Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von 7.765 m<sup>2</sup> sowie über ein Untergeschoss als Tiefgarage mit insgesamt 90 Stellplätzen und weiteren 62 Außenstellplätzen (vgl. hierzu bereits im Kapitel G. „Beschreibung der Immobilie“, Abschnitt „III. Gebäude“).

Der Eigentumserwerb des Grundstücks erfolgte mit der Eintragung der Investmentgesellschaft in das Grundbuch am 1. Juli 2011 als Grundstückseigentümerin. Der Übergang des Besitzes, der Mietverträge, der Gefahr, der Nutzungen und Lasten sowie der Verkehrssicherungspflicht erfolgte am Übergabetag, das heißt dem Tag der Wertstellung des Kaufpreises auf dem Konto der Verkäuferin sowie der Konten etwaiger abzulösender Gläubiger.

Der vorläufige Kaufpreis betrug ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten netto 20.288.000 Euro. Der vorläufige Kaufpreis wurde weiterhin, nachdem die Vermessungsergebnisse aus den Mietverträgen vorlagen und von den Mietern im Wege von Nachträgen zum Mietvertrag anerkannt wurden, angepasst. Maßgeblich für die Bestimmung des endgültigen Kaufpreises war ein Ankaufsfaktor von 14,71, bezogen auf die zum Übergabezeitpunkt geschuldete Nettojahresmiete 2011. Der endgültige Kaufpreis betrug 20.062.640,90 Euro.

Die Gewährleistung der Verkäuferin differenziert zwischen dem Kauf des Grundstücks und der Herstellung des Bürogebäudes: Der Kauf des Grundstückes erfolgt grundsätzlich unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung – sofern und soweit nicht etwas anderes vereinbart war. Im Hinblick auf die Herstellungsverpflichtung des Bürogebäudes übernahm die Verkäuferin die werkvertragliche Gewährleistung für das Bauwerk für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Abnahme des Bauwerks durch

die Verkäuferin gegenüber deren Generalunternehmer.

AKKA Deutschland GmbH, ehemals AKKA Management Services GmbH, vermietet.

Der Kaufvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

Kernparameter des Mietvertrages mit der Mieterin AKKA Deutschland GmbH sind:

## 2. Mietvertrag

Die Immobilie, belegen in der Taunusstraße 31, 33, 37, 80807 München, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes bis zum 31. Dezember 2031 vermietet.

Mit Mietvertrag vom 18./19. Dezember 2019 (nachfolgend „Mietvertrag“) ist die Immobilie an die Hauptmieterin, die

Vertragsgegenstand: Gegenstand des Mietvertrages sind insgesamt rund 7.056,08 m<sup>2</sup> Büro-, Labor- und Werkstattflächen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen 1 bis 4, rund 709,02 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 90 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage sowie weitere 62 Pkw-Stellplätze im Außenbereich. Die Vermietung erfolgt zum Zweck der Nutzung als Bürogebäude mit Labor-, Werkstatt- und

Lagerflächen. Im Erdgeschoss wird darüber hinaus eine Fläche für eine Cafeteria zur ausschließlichen Eigennutzung hergestellt.

- Vertragslaufzeit: Der Vertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2031. Nach Ablauf der Festlaufzeit endet das Mietverhältnis insgesamt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- Mietzins: Die Vermietung erfolgt nicht umsatzsteuerfrei. Der von der Mieterin vertraglich geschuldete Mietzins setzt sich aus den folgenden Mietflächen und Mietzinsaufstellungen zusammen:

Art	Fläche/ Anzahl	Mietzins Flächen	Mietzins	Mietzins	Zwischen- summe
			Stellplätze Tiefgarage	Stellplätze Außenbereich	
	m <sup>2</sup> /Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro (mtl.)
Büro-, Labor- und Werkstattfläche	7.056,08	20,20	–	–	142.532,82
Lagerfläche	709,02	8,42	–	–	5.969,95
Stellplätze Tiefgarage	90	–	120,00	–	10.800,00
Stellplätze Außenbereich	62	–	–	100,00	6.200,00
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>					<b>190.502,76</b>
<b>Gesamt brutto</b> (inkl. 19 % Umsatzsteuer)					<b>226.698,29</b>

<sup>1</sup> Inkl. Vorauszahlung Nebenkosten in Höhe von 25.000,00 Euro.

Der Mietzins unterliegt der Indexanpassung nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Der jeweils geschuldete Mietzins verändert sich erstmals zum 1. Mai 2023 und dann jährlich jeweils zum 1. Mai eines jeden Jahres um den Prozentsatz, um welchen sich der Preisindex gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses bzw. gegenüber dem Stand bei der letzten Mietzinsänderung verändert

hat. Die Änderung erfolgt automatisch. Der nächste Indexierungszeitpunkt ist gemäß Ziffer 5.5 des Mietvertrages vom 18./19. Dezember 2019 der 1. Mai 2023.

Neben dem Mietzins trägt die Mieterin auch sämtliche für den Mietgegenstand anfallenden Betriebs- und Nebenkosten. Aktuell leistet die Mieterin eine monatliche Vorauszahlung von 25.000 Euro, einschließlich

einer Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 3 % der Jahresnettokaltmiete. Soweit die Mieterin unmittelbar Verträge mit Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen abschließt, rechnet sie diese unmittelbar mit dem jeweiligen Unternehmen ab.

- Instandhaltung/Instandsetzung: Die Vermieterin übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung von „Dach und Fach“ auf eigene Kosten.



Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes im Inneren sowie der technischen Anlagen, die ausschließlich von der Mieterin genutzt werden, hat die Mieterin auf eigene Kosten auszuführen. Die Kosten sind jährlich auf maximal 7% der Jahresnettokaltmiete begrenzt, sofern die Mieterin für die Schäden nicht haftet. Darüber hinaus gehende Kosten trägt die Vermieterin. Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen und Instandsetzungen für Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen/-einrichtungen führt die Vermieterin ebenfalls durch, die Kosten trägt der jedoch die Mieterin, jedoch nur in Höhe von maximal 7% der Jahresnettokaltmiete. Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden und Mängel an der Mietsache hat die Mieterin der Vermieterin anzuzeigen, zu reinigen und für entsprechende Lüftung und Beheizung zu sorgen. Die Mieterin ist darüber hinaus verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, sofern und soweit deren Durchführung erforderlich ist, innerhalb der von ihr ausschließlich genutzten Mietflächen durchzuführen.

- **Bauliche Veränderungen:** Maßnahmen der Vermieterin sind mit der Mieterin im Vorfeld abzustimmen, sofern es sich nicht um Maßnahmen handelt, die zur Erhaltung des Gebäudes und des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig oder auch zweckmäßig sind. Die Vermieterin hat die Maßnahmen der Mieterin anzukündigen und auf deren Belange Rücksicht zu nehmen. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen aller Art, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Erteilt die Vermieterin eine solche Zustimmung, so ist

die Mieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen verantwortlich. Alle Kosten der baulichen Veränderungen (einschließlich etwaiger behördlicher Gebühren) sind von der Mieterin zu tragen.

- Die Außenwände des Gebäudes sind an die Mieterin nicht mitvermietet. Das Anbringen von Schildern, Plakaten, Leuchtschriften etc. am/im Außenbereich des Gebäudes sowie das Anbringen von Antennen außerhalb der gemieteten Räume bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen im Mietgegenstand hat sich die Mieterin über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und vor dem Aufstellen deren schriftliche Zustimmung einzuholen.
- **Untervermietung:** Unabhängig vom Vertragszweck darf die Mieterin den Mietgegenstand mit zuvor erteilter schriftlicher Einwilligung der Vermieterin untervermieten. Die Einwilligung darf von der Vermieterin nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Vermieterin hat ihre Einwilligung zur Untervermietung/Gebrauchsüberlassung an mit der Mieterin verbundene Unternehmen vorab erteilt. Sie darf von der Vermieterin nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Der Mietvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der Vermieterin.

Mit Mietvertrag vom 24. November/18. Dezember 2014 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 14. Mai/15. Juni 2018 wurde eine Fläche von rund 10 m<sup>2</sup> der Dachfläche zur Aufstellung einer Funkstation sowie zugehöriger Betriebsanlagen an die Vodafone GmbH vermietet. Rechtsnachfolgerin der Vodafone GmbH und Mieterin ist nunmehr die Vantage Towers AG. Die Vodafone GmbH hat im

Jahr 2020 einen Teil ihrer Infrastruktur und die dazugehörigen Liegenschaftsverträge auf die Vodafone Towers Germany GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Vodafone GmbH, übertragen. Die Ausgliederung umfasst auch diesen Mietvertrag. Die Vodafone Towers Germany GmbH heißt nunmehr Vantage Towers AG.

Kernparameter des Mietvertrages mit der Mieterin Vantage Towers AG sind:

- **Vertragsgegenstand:** Die Mieterin ist dazu berechtigt, auf dem Grundbesitz eine Funkstation zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Das schließt den jederzeitigen Zugang zur Funkstation ein.
- **Vertragslaufzeit:** Der Vertrag hat am 1. Dezember 2014 begonnen und läuft auf unbestimmte Zeit. Beide Vertragsparteien können den Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines jeden Monats kündigen. Die ordentliche Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 möglich.
- **Mietzins:** Die Vermietung erfolgt nicht umsatzsteuerfrei. Der Mietzins beträgt seit dem 1. September 2021 monatlich netto 659 Euro und zzgl. 19% Umsatzsteuer 784 Euro.
- Der Mietzins unterliegt der Indexanpassung nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Falls sich der VPI gegenüber dem für Dezember 2014 maßgeblichen Index um mehr als 10% erhöht oder vermindert, ist jede Vertragspartei berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Miete zu verlangen. Die neue Miete gilt von dem Monat ab, der dem Anpassungsverlangen folgt. Eine erneute Anpassung kann dann verlangt werden, wenn sich der VPI nach vorangegangener Anpassung erneut um 10% verändert. Neben- und Betriebskosten sind von dem Mietzins abgedeckt.
- Sämtliche in Ausführung des Mietvertrages mit den Mietflächen verbundenen Anlagen und Einrichtun-

gen verbleiben im Eigentum der Mieterin.

- Die Verkehrssicherungspflicht für die gesamte Anlage und Verbindungseinrichtungen trägt die Mieterin und gewährleistet auch die fachgerechte Ausführung der Installation der Funkstation.

#### IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben

##### 1. Zulässigkeit von Leverage (Fremdfinanzierung) und Belastungen

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die

Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

**Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.**

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist möglich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,2-Fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,3-Fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Entsprechend den vorstehenden Grenzen hat die Investmentgesellschaft nachfolgend dargestellte Fremdfinanzierung aufgenommen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung werden den Fremdkapitalgebern regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen im Kapitel E., Abschnitt „I. Leverage-Risiko“.

##### 2. Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Investmentgesellschaft hat am 5./11. Mai 2021 mit einer deutschen Bank einen Darlehensvertrag zur Rückführung der zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dienenden Darlehen abgeschlossen. Der dem deutschen Recht unterliegende Darlehensvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Die fremdfinanzierende Bank (auch „Darlehensgeber“) stellte dem Darlehensnehmer ein Darlehen in Höhe von 10.800.000 Euro zur Verfügung. Das Darlehen dient zur vollständigen Rückführung der Darlehen vom 5./8. November 2010 in Höhe von (ursprünglich) 10.200.000 Euro und vom 16./18. August 2011 in Höhe von (ursprünglich) 2.000.000 Euro. Der Restbetrag unter dem Darlehen wird für Mieterausbauten sowie für künftige Zinsraten verwendet. Der Darlehensnehmer war verpflichtet bis zum 26. Mai 2021 die Auszahlungsvoraussetzungen zu erfüllen und das Darlehen am 31. Mai 2021 abzunehmen. Das Darlehen ist spätestens zum 31. Mai 2023 in der dann ausstehenden Höhe zur Rückzahlung fällig.

Das Darlehen ist ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende (variabel) mit einem gebundenen Sollzinssatz für jede Zinsperiode in Höhe des für diese Zinsperiode gültigen EURIBOR („Zinsbasis“) zzgl. der Zinsmarge in Höhe von 175 Basispunkten zu verzinsen. Die Zinsbasis beträgt mindestens 0 % p. a. („Floor“). Die regelmäßige Zinsperiode ist an den Zinszahlungstermin gebunden und beträgt jeweils drei Monate zum Ende eines jeden Quartals. Die Zinsen sind jeweils am Ende eines jeden

Quartals fällig und zu zahlen. Die Zinsberechnung erfolgt nach der sogenannten EURO-Methode ACT/360. Für nicht valutierter Teile des Darlehens zahlt der Darlehensnehmer ab dem 1. Juni 2021 Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % p. a.

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen. Der Darlehensgeber darf das Darlehen nur aus wichtigem Grund kündigen (zum Beispiel bei unrichtigen Angaben/wesentlichen Verschlechterungen der Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers oder für den Fall, dass der Darlehensnehmer trotz Mahnung mit Zahlungen in Verzug bleibt, die für dieses Darlehen fällig sind und ein Drittel der für ein Jahr geschuldeten Leistungen übersteigen, sofern in der Mahnung auf das Kündigungsrecht hingewiesen wurde und der Verzug länger als zehn Bankarbeitstage nach Zugang der Mahnung anhält). Das Darlehen ist in diesen Fällen zur sofortigen Rückzahlung in der valutierenden Höhe samt aufgelaufenen Zinsen, Entgelten und sonstigen Beträgen (einschließlich vereinbarter Vorfälligkeitsprämie) fällig.

Wird das Darlehen vor Ablauf einer Zinsbindungsfrist ganz oder teilweise zurückgeführt oder kündigt die fremdfinanzierende Bank den Darlehensvertrag, hat der Darlehensnehmer der fremdfinanzierenden Bank zudem ein Vorfälligkeitsprämie auf den jeweiligen Rückzahlungsbetrag in Höhe von 1 % in dem Zeitraum bis zum 30. November 2021, 0,5 % im Zeitraum vom 1. Dezember 2021 bis zum 27. Februar 2022 und 0,25 % im Zeitraum vom 1. März 2022 bis 31. Mai 2022 zu zahlen.

Der Darlehensnehmer stellt dem Darlehensgeber Sicherheiten durch separate Vereinbarungen zur Verfügung. Sofern keine besondere Sicherungszweckbestimmungsvereinbarung getroffen wurde, dienen die folgenden Sicherheiten zur Sicherung aller gegenwärtigen

und künftigen Ansprüche der fremdfinanzierenden Bank:

- **Grundschulden:** Buchgrundschulden in Höhe von (1) 10.200.000 Euro, vollstreckbar nach § 800 ZPO, sowie in Höhe von (2) 2.000.000 Euro, jeweils nebst 15 % p. a. Zinsen, in Abteilung III laufende Nrn. 4 und 5 des Grundbuchs von Milbertshofen, Blatt 24484, Flurstück 249/5 eingetragen.
- **Verpfändung eines Betrages in Höhe von 320.000 Euro (Restbetrag aus der Refinanzierung):** Dem Darlehensgeber ist zur Sicherstellung des laufenden Kapitaldienstes ein Betrag in Höhe von 320.000 Euro zu verpfänden.
- **Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen:** Der Darlehensnehmer hat sämtliche Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen oder künftigen Mietern/Pächtern abzutreten.
- **Abtretung der Rückgewähransprüche:** Abtretung einzelner Rechte und Ansprüche im Zusammenhang mit anderen im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundschulden.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, der fremdfinanzierenden Bank seine wirtschaftlichen Verhältnisse offenzulegen. Der Darlehensnehmer wird dafür die üblichen Unterlagen vorlegen.

Der Darlehensnehmer ist ferner verpflichtet, Versicherungen abzuschließen, insbesondere eine wertangemessene Gebäudeversicherung.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

### 3. Geplante langfristige Finanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt, die bestehende Finanzierung bereits zum 30. Dezember 2022

zurückzuführen und durch ein neues langfristiges Darlehen zu ersetzen. Für diese Anschlussfinanzierung hat die Investmentgesellschaft am 30. September 2022 mit einer deutschen Bank einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren bis zum 30. Dezember 2032 abgeschlossen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Eckpunkte des abgeschlossenen Darlehensvertrages stichpunktartig dargestellt:

**Darlehenshöhe:** 22.000.000 Euro.

**Darlehensvaluierungen:** Die Auszahlung des Darlehens soll zum 30. Dezember 2022 in einer ersten Teiltranche (geplant mindestens 10.800.000 Euro) sowie spätestens am 30. November 2023 in einer zweiten Teiltranche (geplant höchstens 11.200.000 Euro) erfolgen.

**Darlehenslaufzeit:** zehn Jahre, das heißt vom 30. Dezember 2022 bis zum 30. Dezember 2032.

**Abnahmefrist:** Das Darlehen ist binnen elf Monate nach dem 30. Dezember 2022 vollständig in maximal drei Tranchen abzunehmen. Nicht innerhalb dieser Frist abgerufene Kreditteile werden nicht mehr ausgezahlt. Für diese sind an die Bank Entschädigungen zu zahlen.

**Zinssatz:** Festzinssatz in Höhe von 4,35 % p. a. für die gesamte Laufzeit von zehn Jahren.

**Bereitstellungszinsen:** ab Beginn der Festzinsperiode in Höhe von 0,3 % p. a. für bereits zinskonditionierte, jedoch nicht in Anspruch genommene Teile des Kredites.

**Bearbeitungsentgelt:** 72.000 Euro.

**Nichtabnahme und vorzeitige Rückzahlung:** Wird das Darlehen nicht oder nicht vollständig abgenommen, ist der Bank

neben vertraglich vereinbarten, angefallenen Zinsen, Bereitstellungszinsen, Zusagezinsen, Kosten zusätzlich ein durch die Nichtabnahme entstehender Schaden zu ersetzen. Wird das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist fällig bzw. zurückgezahlt, ist der Bank der durch die vorzeitige Rückzahlung entstehende Schaden zu ersetzen.

**Sicherheiten:** bankübliche Sicherheiten, insbesondere Eintragung einer erst-rangigen Buchgrundschuld in Höhe von 22.000.000 Euro nebst 18% p. a. Zinsen und 5% einmaliger Nebenleistung im entsprechenden Grundbuch mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 6.600.000 Euro nebst anteiligen Zinsen und anteiliger einmaliger Nebenleistung sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch den Kreditnehmer und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Kreditnehmers. Abtretung der Mietzinsforderungen. Verpfändung der Guthaben aus der Ansparung der Wiedervermietungskosten in Höhe von 2.200.000 Euro.

**Finanzkennzahlen (Covenants):**

- Verhältnis der Darlehenssumme zum Wert des finanzierten Vermögensgegenstands (Loan-to-Value) größer 50% führt zu einer Sondertilgung, bis diese Finanzkennzahl wieder eingehalten ist und
- Verhältnis Mieteinnahmen zu den Zinszahlungs- und Tilgungszahlungsverpflichtungen darf einen Wert von 110 % nicht unterschreiten (wobei hier jedoch nicht der tatsächliche Kapitaldienst der Berechnung zugrunde gelegt wird, sondern ein (höherer) kalkulatorischer Wert). Bei Unterschreitung werden die Mieteinnahmen auf einem zu verpfändenden Konto gesammelt, bis der DSCR-Mindestwert wieder erreicht ist.
- Ansparverpflichtung: Sofern es nicht zu einer vorzeitigen lang-

fristigen Anschluss- oder Neuvermietung kommt, hat ab dem 1. Juni 2030 bis 30. Dezember 2031 durch Ansparung von kumuliert mindestens 2.200.000 Euro in monatlichen Raten in Höhe von jeweils 122.000 Euro auf einem zu Gunsten der Bank verpfändeten Reservekonto die Vorkhaltung von angemessenen Reservemitteln für Wiedervermietungskosten zu erfolgen.

**Sonstiges:**

- Bankübliche Auszahlungsvoraussetzungen.
- Die Kosten für Gutachten zur Ermittlung und regelmäßigen Überprüfung des Beleihungswerts der Immobilie sowie sonstigen Kosten Dritter im Zusammenhang mit der Kreditgewährung gehen zulasten der Investmentgesellschaft.
- Ergänzungszins: Sofern bestimmte Unterlagen (zum Beispiel Eintragungsnachricht Grundschuld, Nachweise Versicherung) nicht bis zwei Monate nach Vertragsabschluss zur Zufriedenheit der Bank vorliegen, kann diese einen Ergänzungszins in Höhe von 0,40% p. a. bis zur Erfüllung der Bedingungen erheben.
- Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.
- Der Darlehensnehmer ist ferner verpflichtet, Versicherungen abzuschließen, insbesondere eine wertangemessene Gebäudeversicherung.

**4. Objektverwaltungsvertrag**

**a. ARRES GmbH**

Zwischen der Investmentgesellschaft und der ARRES GmbH besteht ein Property Management Vertrag vom 20./21. Dezember 2010 über die Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie.

Die technische und kaufmännische Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere die Unterstützung bei der

Neuvermietung leer stehender Mietflächen sowie die umfassende Kontrolle, Betreuung und Abwicklung der Mietverhältnisse inklusive der Überwachung der Zahlungsverpflichtungen und Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft umfassen die Aufgaben zudem insbesondere die Beauftragung, Überwachung und Steuerung von Dienstleistungsverträgen, die Überwachung des Objektzustandes, die Einholung von Angeboten für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Mietbuchhaltung und Abwicklung des Zahlungsverkehrs.

Der Vertrag begann am 15. Dezember 2010 und wurde für die Dauer von 60 Monaten geschlossen. Soweit der Vertrag nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der Vertragslaufzeit durch eine der Vertragsparteien gekündigt wird, verlängert er sich stillschweigend jeweils ein weiteres Jahr. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten durch beide Parteien vorzeitig beendet werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Jede Partei ist insbesondere berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn die andere Partei insolvent ist oder sie sich im Zahlungsverzug befindet.

Die ARRES GmbH erhält für die Verwaltungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 2,75% (zuzüglich Umsatzsteuer) der geschuldeten Nettokaltmiete der Liegenschaft ohne Berücksichtigung der Verwaltungskostenpauschale zzgl. der gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Im Falle des teilweisen oder vollständigen Leerstandes der Flächen des Mietobjektes reduziert sich die Vergütung auf 50% der zuletzt gezahlten Miete für die betreffende Fläche. Zusätzlich zu dieser Vergütung erstattet der Auftraggeber an die ARRES GmbH alle während der Ausführung ihrer Leistung anfallenden Auslagen.



ARRES GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die leicht fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten vorliegt. Im Falle der leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen vorhersehbaren Schaden begrenzt. Schadensersatzansprüche der Investmentgesellschaft gegenüber der ARRES GmbH verjähren innerhalb von zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zum Zeitpunkt der den Schaden verursachenden Pflichtverletzung und Kenntnis des Auftraggebers von dieser Pflichtverletzung, spätestens jedoch mit Beendigung des Vertrages.

Die Investmentgesellschaft hat ARRES GmbH Vollmacht erteilt, sie bei der Verwaltung des Objektes rechtsgeschäftlich zu vertreten. ARRES GmbH führt die Verwaltung des Objekts selbstständig im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers durch. ARRES GmbH ist dazu berechtigt, zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten Dritte einzusetzen.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

#### **b. Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH**

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH besteht ein Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrag vom 1. September 2022 über die ergänzende Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie.

Die ergänzende Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere Unterstützung bei Verhandlung, Ausführung und Abschluss von Mietverträgen, dem Abschluss, Änderung und Kündigung von Versicherungsverträgen sowie das Marketing der Immobilie. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft

umfassen die Aufgaben zudem insbesondere Veranlassung geeigneter Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber den Behörden bzw. den Stadtgemeinden.

Der Vertrag begann am 1. September 2022 und wurde für die Laufzeit der Investmentgesellschaft geschlossen. Er endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, spätestens mit dem Abschluss der Liquidation der Investmentgesellschaft. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Assetmanagement GmbH erhält für die Verwaltungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 1,785% (inkl. Umsatzsteuer) der im jeweiligen Abrechnungszeitraum bestehenden Jahresnettokaltmiete. Ferner erhält die Verwaltungsgesellschaft eine gesonderte Vergütung für die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Mietvertrages entsprechend nachfolgend dargestellter Staffelregelung. Bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als fünf Jahren erhält sie eine Vergütung in Höhe von einer Monatsmiete (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten), bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als zehn Jahren eine Vergütung in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten) und bei einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss eines Mietvertrages von mehr als 15 Jahren eine Vergütung in Höhe von drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten).

Die Monatsmiete nach vorstehendem Absatz ist die erste für einen vollen Kalendermonat zu zahlende Miete für alle vom Mietvertrag umfassten Flächen und Stellplätze ohne Betriebs- und Nebenkosten. Die Vergütung versteht sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen, innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt oder hätte erlangen müssen.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH handelt im Rahmen des Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrages im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft und ist dazu berechtigt, die unter diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen an – auch gruppenzugehörige – Dritte zu übertragen.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

## **V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

### **1. Ausgabepreis**

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. September 2022 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.



## 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,2% des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,9% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

## 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

## 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,9% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-)Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

Im Einzelnen fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft die folgenden Initialkosten an:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen von der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 3% der Summe der auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen. Dies entspricht plangemäß rund 3,8% des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages.

Die Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH erhält für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,19% des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft (entspricht plangemäß rund 0,8% der Summe der auf den Kapitalkonten I gezeichneten Pflichteinlagen aller Gesellschafter). Dies entspricht plangemäß rund 1,0% des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als sechs Monaten angesehen.

Die Paribus Invest GmbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Platzierung des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungskapitals eine Vergütung in Höhe von 3% des vom Neugesellschafter gezeichneten Beteiligungsbetrages und den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des vom Neugesellschafter I gezeichneten Beteiligungsbetrages.

Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Einrichtung der Treuhandverwaltung für die Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,3% der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

Für rechtliche und steuerliche Beratung sowie für die Erstellung von Gutachten und der Vertriebsdokumentation erhalten die von der Investmentgesellschaft beauftragten Dritten Vergütungen in der jeweils vereinbarten Höhe, in Summe voraussichtlich bis zu 179.000 Euro.

Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die genannten Vergütungen stellen Aufwand der Investmentgesellschaft dar und sind unabhängig

vom Gewinn der Investmentgesellschaft auch in Verlustjahren zu zahlen.

## 5. Rücknahmepreis

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

## 6. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt V., Ziffer „4. Initialkosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Umsatzsteuersätze und des Umfangs von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

## VI. Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft und an Dritte gemäß nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,45% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden laufenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß nachfolgenden Ziffern 4 bis 8 berechnet werden.

## 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

## 3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

- a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. September 2022 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.
- d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die

Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

## 4. Vergütungen an Dritte

Die Paribus Immobilien Assetmanagement mbH erhält für die Unterstützung bei der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilie ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

## 5. Vergütungen und Kosten auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren und weitere Kosten – zum Beispiel ähnliche Vergütungen wie in dem Kapitel H., Abschnitt VI., Ziffer „7. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft“ dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes der Erwerb von Anteilen einer Objektgesellschaft für die Investmentgesellschaft nicht konkret geplant ist, können keine konkreten Angaben über Kosten einer Objektgesellschaft gemacht werden.

## H. Rechtliche Grundlagen

## 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0357 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Bewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

## 7. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- vi. Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer inkl. Kosten für die Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses;

vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

ix. ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;

x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

xi. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

xii. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie für einen etwaigen Beirat (Auslagen und Vergütung).

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe dieser Ziffer 7 und nachfolgender Ziffer 8 anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran

beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 8. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an einer etwaigen Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung einer etwaigen Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig

vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

### 9. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden, und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 erhalten.
- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022, für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

### 10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

### 11. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er sie ausgelöst hat.
- Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.

- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

### 12. Steuern

Die Beträge in Kapitel H., Abschnitt „VI. Laufende Kosten“ verstehen sich inkl. anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, der Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

## VII. Zielinvestmentvermögen, Rückvergütungen, Offenlegung, Gesamtkostenquote und Vergütungspolitik

### 1. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

### 2. Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten

Vergütungen und Aufwandsersatzansprüche zu.

### 3. Leistungen an Vermittler

Die Paribus Invest GmbH erhält für Vermittlungsleistungen aus dem im Abschnitt V. „4. Initialkosten“ genannten Initialkosten einmal von der Investmentgesellschaft 3% auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag von Neugesellschaftern I zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von bis zu 5%.

### 4. Offenlegung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

### 5. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Investmentgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen. In die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Vergütung für die Verwaltung der Investmentgesellschaft (wie die Vergütung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistinnen sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft für ihre Verwaltungstätigkeit), die Vergütung für die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die der Investmentgesellschaft zusätzlich belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Investmentvermögen gezahlt

und sind nicht in die Berechnung der Gesamtkostenquote einzubeziehen.

### 6. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die relevanten Mitarbeiter gemäß § 37 Absatz 1 Satz 1 KAGB eine Vergütungspolitik festgelegt. Diese Vergütungspolitik steht im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften, wie beispielsweise der vorliegenden Investmentgesellschaft, sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

Grundsätzlich von der Vergütungspolitik betroffen sind Geschäftsführer sowie Mitarbeiter und Führungskräfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Tätigkeiten sich auf die Risikoprofile der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirken, das heißt Risikoträger, Mitarbeiter in Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, auf Basis derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Führungskräfte und Risikoträger.

Diese Mitarbeiter erhalten derzeit eine fixe Vergütung. Einige Mitarbeiter sind indes auch bei anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe, vornehmlich der Paribus Holding GmbH & Co. KG, angestellt und werden von diesen Gesellschaften neben einer Fixvergütung (teilweise) auch mit variablen Bestandteilen entlohnt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sicherstellen, dass die (variable) Vergütung der anderen Gesellschaften der Paribus-Gruppe nicht in Widerspruch zu einer ordnungsgemäßen Vergütungspolitik steht.

Entscheidungen über die Höhe der Vergütung werden von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, trifft

der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft die entsprechende Entscheidung.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) veröffentlicht. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik umfassen neben der Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen auch die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher gebildet wurde.

Auf Anfrage stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft jedem Anleger kostenlos eine Papierversion der Angaben auf der Internetseite zur Verfügung.

### VIII. Offenlegungspflichten für Finanzprodukte gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)

#### Vorvertragliche Offenlegungspflichten für Finanzprodukte nach Artikel 6 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088

Die Investmentgesellschaft ist ein Finanzprodukt, mit dem u. a. ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben werden. Die Investmentgesellschaft trägt je nach konkreter Tätigkeit zu dem Umweltziel (Sustainable Development Goal; „SDG“) „Maßnahmen zum Klimaschutz“, „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ der Vereinten Nationen bei. Nach Maßgabe von Kapitel B. 3 der Anlagebedingungen sind mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich



mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a. Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
- b. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- c. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- d. Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.

Hierzu werden die nachfolgenden Erläuterungen zu den als Anlagegrenzen formulierten Nachhaltigkeitsmerkmalen gegeben:

Generell ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich relevanter Nachhaltigkeitsdaten (wie zum Beispiel Verbrauchswerte etc.) faktische oder rechtliche Restriktionen in Bezug auf die Verfügbarkeit (aktueller) Daten bestehen können. Soweit entsprechende Daten nicht (rechtzeitig) zur Verfügung stehen, kann lediglich nach kaufmännischen Kriterien geschätzt werden. Soweit verfügbar, werden hierbei Daten der Vergangenheit und/oder Daten von Vergleichsobjekten herangezogen.

Zu a. Auf die rund 2 Millionen Nicht-Wohngebäude mit rund 3,1 Mrd. Quadratmeter Nettoraumfläche entfallen ca. 12 % Anteil am Endenergieverbrauch in Deutschland. Eigentümer – und Mieter – von gewerblich genutzten Immobilien können somit mit Maßnahmen zur Energieverbrauchssenkung einen substantiellen Beitrag zur Reduzierung des gesamten Energieverbrauches/Energiebedarfes leisten. Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes (unter Annahme von standardisierten Randbedingungen) oder durch Auswertung des Energieverbrauches ermittelt werden. Die Werte werden in Energieausweisen (Energieverbrauchsausweis und Energiebedarfsausweis) dokumentiert.

Ein niedriger Energieverbrauch einer Immobilie wird gemessen am mittleren Jahresenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestandes der Gebäudekategorie „Nichtwohngebäude“ für Heizung, Warmwasser und Strom von 90 kWh/qm pro Jahr als Referenzwert/Vergleichswert. Dieser Wert ergibt sich aus der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes aktuellen Fassung der „Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ vom 15. April 2021; hierbei wurde als Vergleichskategorie ein Bürogebäude mit einem überwiegenden Anteil von Großraumbüros an der Gesamtfläche ausgewählt. Der Endenergieverbrauch der Immobilie soll niedriger sein als der dargestellte Vergleichswert. Gemäß den Angaben des Energieverbrauchsausweises vom Oktober 2021 beträgt der Endenergieverbrauch der Immobilie für Heizung, Warmwasser und Strom rd. 54 kWh/qm pro Jahr. Der Vergleichswert wird somit um rd. 40 % unterschritten. Gemäß Energiebedarfsausweis vom Juni 2022 beträgt der Endenergiebedarf der Immobilie für

Wärme und Strom rund 64 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Das Technikkonzept des Gebäudes für die Bereitstellung von Wärme und Kälte (Baujahr 2011/Wärmeerzeuger 2011) weist einen erhöhten energetischen Standard auf und entspricht auch im Jahr 2022 noch weitestgehend dem Stand der Technik. Die Gebäudehülle entspricht aus energetischer Sicht dem Referenzgebäude des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Es erfüllt die Anforderungen an einen Neubau gemäß GEG 2020. Aus Sicht der Nachhaltigkeit sind daher zwar keine baukonstruktiven sowie anlagentechnischen Änderungen kurzfristig zwingend geboten. Unabhängig hiervon sollen dennoch turnusmäßig betriebswirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zur Senkung des Verbrauchs – auch in Abstimmung mit dem Mieter – identifiziert und evaluiert werden.

Zu b. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein. Der Begriff der Treibhausgasneutralität bedeutet, dass entweder keine klimaschädlichen Emissionen in die Atmosphäre abgegeben werden oder, falls es doch dazu kommt, diese so kompensiert werden, dass insgesamt kein Konzentrationsanstieg von Treibhausgasen erfolgt. Diese Anstrengungen unterliegen dem allgemeinen Ziel der Stabilisierung der globalen Durchschnittstemperatur. Dieses Ziel zu erreichen, erfordert eine Kraftanstrengung aller gesellschaftlichen Ebenen. Der Immobilienwirtschaft kommt dabei eine besondere Verantwortung zu. Denn der Gebäudesektor mit insgesamt rund 21 Millionen Wohn- und Nichtwohngebäuden verursacht in Deutschland rund 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die gemessenen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie (Treibhausgasemissionen

in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) werden unter anderem ebenfalls im Energieausweis dokumentiert. Ziel ist die Reduzierung dieser Emissionen und damit die Bewirtschaftung der Immobilie mit der Maßgabe der Ausrichtung an einem EU-konformen (Änderungsverordnung (EU) 2019/2089) „Dekarbonisierungszielplan“ (gemessen in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Fläche). Die vorgegebenen CO<sub>2</sub>-Werte eines solchen Zielplanes – die im Zeitverlauf stetig absinken – sollen dabei durch die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionswerte der Immobilie nicht überschritten werden.

Als Referenzwert für die Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie wird ein vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielplan herangezogen. Es gibt mehrere CRREM-Zielpläne, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erderwärmung bis 2050 auf 1,5°C oder 2°C) und Nutzungsart (z. B. Büro, Einzelhandel etc.) bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen in Kilogramm pro Jahr und Fläche vorsehen (CRREM-Zielpläne). Es wird derjenige CRREM-Zielplan für die Immobilie in München mit Nutzung als Büro herangezogen, der das Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5°C bis zum Jahr 2050 vorsieht. Die Werte dieses Zielplanes (Index) stellen die Referenzwerte für die Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie dar (Referenzwert gemäß Art. 3 Abs. 1 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019. Der Zielplan ist ein Dekarbonisierungszielplan, der messbar, wissenschaftsgestützt und zeitgebunden ist zur Ausrichtung auf die Ziele der internationalen Klimaschutzabkommen durch

Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. CRREM-Zielpläne können im Internet unter [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu) eingesehen werden.

Der im Zielplan bis 2050 jeweils ausgewiesene Zielwert ist ein Jahreswert. Die zukünftige Überprüfung und Bewertung des CO<sub>2</sub>-Emissionswertes der Immobilie wird daher ebenfalls jährlich erfolgen. Im Energiebedarfsausweis vom Juni 2022 sind die Treibhausgasemissionen (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) mit rd. 30 Kilogramm pro Quadratmeter Fläche pro Jahr angegeben. Für das Jahr 2021 sieht der beschriebene relevante CRREM-Zielwert rd. 80 Kilogramm pro Quadratmeter Fläche pro Jahr vor. Der Gebäudebetrieb erfordert demnach vergleichsweise wenig Primärenergie und emittiert vergleichsweise wenig Treibhausgase. Nach den vorliegenden Projektionen für das Gebäude würde der Dekarbonisierungspfad voraussichtlich im Jahr 2047 bei einem dann geltenden Zielwert von nur noch ca. 8 Kilogramm pro Quadratmeter Fläche pro Jahr aber unterschritten („Stranding Point“). Ab diesem Zeitpunkt würde der spezifische Verbrauch des Objektes über dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades liegen und würde damit das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens verletzen. Es bedarf daher zur künftigen Einhaltung des Kriteriums zusätzlicher Anstrengungen. Darüber hinaus sind Änderungen des Referenzwertes/ des Klimapfades möglich. Dies könnte auch dadurch erfolgen, dass ambitioniertere Ziele gewählt werden, zum Beispiel infolge gesetzlicher Verpflichtungen. Sollte der Wert für die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie dauerhaft den Zielwert überschreiten, erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Überprüfung von möglichen Maßnahmen, durch die die CO<sub>2</sub>-Emissionen wieder unter den Zielwert abgesenkt werden könnten. In Abhängigkeit

der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte alternativ auch ein Objektverkauf zu erwägen sein.

Zu c. Die Immobilie soll nicht an Mieter vermietet werden, deren Hauptgeschäftstätigkeit sich direkt auf bestimmte Branchen richtet und die dort demzufolge den wesentlichen Teil ihres Umsatzes durch Produktion und Handel solcher Güter erwirtschaften. Das Kriterium schließt nicht aus, dass ein Nutzer der Immobilie Leistungen, die er für eine Vielzahl von anderen Unternehmen/Kunden erbringt, nicht auch für Unternehmen/Kunden erbringen kann, die ihrerseits direkt in den aufgeführten sogenannten „disputablen“ Branchen tätig sind. So ist es zum Beispiel im Sinne des Kriteriums der Nutzung der Immobilie unschädlich, wenn ein B2B-Mieter aus dem Branchenbereich „Engineering-/IT- und Beratungsleistungen“ Dienstleistungen wie zum Beispiel Digitalisierung von Geschäftsprozessen oder Wissensvermittlung/Akademieleistungen auch gegenüber Industriekunden aus den Bereichen Rüstung oder nukleare Energien erbringt.

Zu d. Barrierefreiheiten sind in vielen Lebensbereichen geboten. In Bezug auf ein Gebäude bedeutet Barrierefreiheit räumliche Barrierefreiheit. Das bedeutet, dass ein Büro- und Verwaltungsgebäude so gestaltet ist, dass es für alle Nutzer ohne fremde Hilfe zugänglich ist und allen Nutzern uneingeschränkte Bewegung ermöglicht wird. Hinsichtlich der Erfüllung der zumindest 80%igen Barrierefreiheit gilt, dass mindestens 80% der Immobilie mit einem Rollstuhl befahrbar sind. Der Zugang zur Immobilie ist ebenerdig und von dort aus können alle oberirdischen Stockwerke mithilfe der Aufzüge erreicht werden. Zudem existiert ein behindertengerechtes WC im Erdgeschoss. Die Erfüllung des Kriteriums ist damit gegeben.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Das Investmentvermögen wird gemäß seiner Anlagestrategie nicht planmäßig in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung investieren.

Bezüglich der Transparenz bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken gibt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft nachfolgende Erläuterungen zu der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden, und zu den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft:

#### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken (sogenannte ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition der Investmentgesellschaft haben kann. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

#### **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen und potenzielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite**

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot „Paribus München Taunusstraße“ ist für die Angabepflicht zur Art und Weise der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen, dass das Investmentvermögen durch Aufnahme neuer Gesellschafter aus einem sogenannten Altfonds (geschlossener Fonds mit letzter Investition vor Inkrafttreten des KAGB) entsteht. Das eingeworbene Kapital der Neugesellschafter sowie das neu aufgenommene Fremdkapital dient nicht oder nur untergeordnet der Investition in Anlagegegenstände, sondern zur Umfinanzierung der Investmentgesellschaft, insbesondere der Finanzierung von Abfindungsguthaben der Gesellschafter, die nicht in der Gesellschaft verbleiben. Auch über die Laufzeit des Investmentvermögens ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten Investitionen kommt. Der Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf Investitionsentscheidungen ist damit unwesentlich.

Gleichwohl überprüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Fremdverwaltung fortlaufend notwendige oder gebotene Investitionsmaßnahmen, um den Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite zu minimieren.

Nachhaltigkeitsrisiken werden dabei in physische Risiken und Übergangsrisiken unterschieden und in die Geschäftspläne integriert. Darüber hinaus gibt es zunehmend strengere regulatorische Anforderungen in Bezug auf Umweltschutz und Klimaschutz, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet werden müssen.

Aufgrund der Beschaffenheit der Immobilie sowie der getroffenen Überwachungsmaßnahmen werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen geschmälert werden können, zum Beispiel durch Investitionsauflagen oder durch etwaige CO<sub>2</sub>-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, wenn die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

Weitere Einzelheiten sind als Anlage in Kapitel „Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“ enthalten.



# I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

## I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

### 1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Gründung und Rechtsform

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Sie wurde am 12. November 2012 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Handelsregister-Nr. HRB 125704 eingetragen (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“). Die BaFin hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Bescheid vom 20. Januar 2015 sowie mit den Ergänzungen vom 15. Februar 2019 und vom 12. November 2020 bezüglich der Assetklasse Private Equity sowie mit Ergänzung vom 28. Januar 2021 bezüglich der Verwaltung von offenen inländischen Immobilien-Spezial-AIF den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet.

### 2. Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der Geschäftsbetrieb der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des § 17 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde auf Grundlage eines Fremdverwaltungsvertrages am 1. September 2022 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft

im Sinne des KAGB bestellt. Sie ist dadurch zur Vornahme der Rechtsgeschäfte befugt, die zur Fremdverwaltung der Investmentgesellschaft gehören. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft vornehmlich die Übernahme des Portfoliomanagements inkl. ggf. der Ausübung von Gesellschafterrechten auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft, des Risikomanagements sowie administrativer Aufgaben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr gesetzlich und gesellschaftsvertraglich zukommenden Aufgaben nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen wahr.

### 3. Laufzeit und Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages

Der Fremdverwaltungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung der Investmentgesellschaft fest abgeschlossen. Er endet automatisch mit dem Beschluss über die Auflösung der Investmentgesellschaft. Wird die Investmentgesellschaft aufgelöst, hat die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin die Investmentgesellschaft durch die Verwertung des Gesellschaftsvermögens zu liquidieren. Die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrages gelten analog auch für die Liquidationsphase.

Der Fremdverwaltungsvertrag kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft nur

aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dabei ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu beachten.

Daneben kann auch die Verwahrstelle den Fremdverwaltungsvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 154 Absatz 1 Satz 4, 99 Absatz 4 KAGB kündigen.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

### 4. Auf Dritte übertragene Verwaltungsfunktionen

Nach den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 36 KAGB, ist es der Kapitalverwaltungsgesellschaft gestattet, die ihr obliegenden Verwaltungsaufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister zu übertragen bzw. auszulagern.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die in diesem Kapitel, Abschnitt „VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen“ dargestellten Funktionen auf Dritte übertragen.

### 5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Markus Eschner, Uwe Hamann, Dr. Georg Reul und Dr. Volker Simmering, alle geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28. Die Geschäftsführer sind gemeinschaftlich vertretungsberechtigt



und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der nach § 18 Absatz 2 Satz 1 KAGB zu bildende Aufsichtsrat besteht aus Dr. Christopher Schroeder, geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28, Frau Caroline Meeder, geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28, und Herrn Dr. Thomas Wülfing, geschäftsansässig in 20251 Hamburg, Lehmweg 17.

Die Mitglieder der Geschäftsführung und das Mitglied des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

## 6. Haftung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit oder einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen

und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

## 7. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Absatz 6 KAGB

Zur Absicherung potenzieller Berufshaftungsrisiken, welche sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abgeschlossen.

## 8. Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete Kapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt 125.000 Euro und ist in voller Höhe eingezahlt.

## 9. Anlegerrechte

Der Fremdverwaltungsvertrag begründet ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch den Fremdverwaltungsvertrag daher nicht begründet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch verpflichtet, die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag obliegenden Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger wahrzunehmen.

## 10. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Fremdverwaltungsvertrag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investmentgesellschaft die im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt „VI, Ziffer 4. Laufende Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher beschriebene Vergütung.

## 11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 15 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB. Aus dem Assetklassen-Bereich „Immobilien“ sind dies die Paribus Deutschland 05 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die Paribus Renditefonds XXVII GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG sowie die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG. Elf Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei drei Fondsgesellschaften aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“ – welche allesamt nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann und wird die Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft künftig auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen ggf. auch beteiligen.

## 12. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

Zudem kann die Investmentgesellschaft gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf ebenfalls jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

## II. Identität und Pflichten der Verwahrstelle

### 1. Firma, Sitz und Rechtsform

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch (nachfolgend „Verwahrstelle“ oder „CBG“), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 229834, Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A. mit Sitz in Paris, Handelsregister-Nr. 692024722, am 22. November 2016 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verwahrstellenvertrages übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrstellenfunktion auch für die Investmentgesellschaft. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München. Die Verwahrstelle ist Zweigniederlassung eines CRR-Kreditinstituts im Sinne der §§ 1 Absatz 3 d, 53 b KWG in Verbindung mit § 80 Absatz 2 KAGB mit Sitz der Niederlassung in Deutschland und verfügt über eine Erlaubnis zum Betreiben des Depotgeschäftes im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 KWG.

### 2. Haupttätigkeit der Verwahrstelle/ Interessenkonflikte

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit

relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB und den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentge-

sellschaft übereinstimmen;

- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem Service Level Agreement geregelt.

### 3. Unterverwahrung, ausgelagerte Verwahrungsaufgaben, Interessenkonflikte

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahrungsaufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsaufgaben – weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände – auf andere Unternehmen übertragen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die CBG bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der CBG und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und der CBG bzw. der CACEIS-Gruppe,
- verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander,
- Mitgliedern der CACEIS-Gruppe.

#### 4. Haftung

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB erfüllt sind. Im Falle eines Abhandenkommens von Finanzinstrumenten müsste die Verwahrstelle dementsprechend den Nachweis erbringen, dass alle Bedingungen für eine etwaige Auslagerung ihrer Verwahraufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind, die Haftung der Verwahrstelle im Rahmen eines schriftlichen Vertrages mit der Unterverwahrstelle ausdrücklich auf diese übertragen wurde und es die vertraglichen Regelungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglichen, ihren Anspruch wegen des Abhandenkommens von Finanzinstrumenten gegenüber der Unterverwahrstelle durchzusetzen und der Verwahrstellenvertrag eine entsprechende Haftungsfreistellung zugunsten der Verwahrstelle ermöglicht sowie einen objektiven Grund für die Haftungsfreistellungsklausel beinhaltet.

#### 5. Anlegerrechte

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

#### 6. Vergütung

Für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Verwahrstellenvertrag erhält die Verwahrstelle von der

Investmentgesellschaft die im Kapitel „G. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt VI., Ziffer „6. Verwahrstellenvergütung“ näher beschriebene Vergütung.

#### 7. Laufzeit und Kündigung

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

#### 8. Bereitstellung von Informationen

Auf Antrag werden dem Anleger von der Verwahrstelle Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, deren Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerter Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Absatz 2 Nr. 32 KAGB übermittelt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) über alle Änderungen, die die in Ziffer 4. gemachten vorstehenden Angaben in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle betreffen.

Jedem Anleger werden darüber hinaus auf seinen Antrag hin von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der unter Ziffern 1. bis 3. gemachten Angaben schriftlich übermittelt. Der Antrag ist formlos an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu richten.

#### 9. Wechsel der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.

### III. Identität und Pflichten der Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin für alle Neugesellschafter ist die Treuhandkommanditistin II, die PVT Trust GmbH. Treuhandkommanditistin für alle Altgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin I, die Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Darstellung der Identität und der Pflichten der Treuhandkommanditistin II für die Neugesellschafter.

#### 1. Wesentliche Angaben zur Treuhandkommanditistin

Als Treuhandkommanditistin II der Investmentgesellschaft fungiert die PVT Trust GmbH mit Sitz in 28359 Bremen, Anne-Conway-Straße 6. Die Treuhandkommanditistin II ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechtes. Die Treuhandkommanditistin II ist mit einer Pflichteinlage in Höhe von 2.500 Euro und einer Haftsumme in Höhe von 125 Euro an der Investmentgesellschaft beteiligt. Die PVT Trust GmbH wird durch ihren Geschäftsführer Ingo Kuhlmann vertreten.

#### 2. Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin II bildet der im Kapitel „P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag der Treuhandkommanditistin II“ im vollständigen Wortlaut abgedruckte Treuhand- und Verwaltungsvertrag, ergänzt durch die Regelungen des im vollständigen Wortlaut abgedruckten Gesellschaftsvertrages.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt mit der Annahme der Beitrittserklärung zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Anleger zustande, ohne dass es des Zugangs

einer Annahmeerklärung bedarf. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beitrittserklärungen der Treugeber sowie die Beitrittserklärungen der Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen an. Für Anleger, die der Investmentgesellschaft unmittelbar als Direktkommanditist beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II den vom Direktkommanditisten in der Beitrittserklärung übernommenen Kommanditanteil verwalten. Für Anleger, die der Investmentgesellschaft mittelbar als Treugeber beitreten, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil in Höhe des vom Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages erhöhen und diesen Kommanditanteil in eigenem Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers treuhänderisch halten und verwalten. Die Treuhandkommanditistin II hat ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

Für Anleger, die während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ihre mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung umwandeln wollen, wird die Treuhandkommanditistin II ihren Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft in Höhe des vom Anleger in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungsbetrages unverzüglich nach Eintragung der entsprechenden Haftsumme im Handelsregister im Wege der Abtretung auf den jeweiligen Anleger übertragen. Damit wird der Anleger Direktkommanditist. Ab der Wirksamkeit der Übertragung des Kommanditanteils auf den Anleger verwaltet die Treuhandkommanditistin II den Kommanditanteil als Verwaltungstreuhanderin weiter.

Im Rahmen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ist die Treuhandkommanditistin II insbesondere zu folgenden Leistungen berechtigt und verpflichtet:

- Überwachung der Einzahlung des von den Anlegern geschuldeten Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabebauschlag
- Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen
- Führung eines Anlegerregisters sowie Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen
- Kommunikation mit den Anlegern
- Koordination bei der Übertragung von Beteiligungen

In Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft übt die Treuhandkommanditistin II das Stimmrecht der Treugeber nach vorheriger Weisung durch den Treugeber aus. Die Treugeber haben jedoch jederzeit das Recht, von der Treuhandkommanditistin II die Übertragung des Stimmrechtes auf sie persönlich zu verlangen. Die Treuhandkommanditistin II hat die Treugeber insoweit im Rahmen der Treuhand- und Verwaltungsverträge bereits bevollmächtigt. Die Direktkommanditisten können sich zur Wahrnehmung ihrer Gesellschafterrechte ebenfalls der Treuhandkommanditistin II bedienen und diese beauftragen, sie bei der Gesellschafterversammlung zu vertreten. Die Treuhandkommanditistin II wird ihr Stimmrecht gespalten gemäß Weisung der Treugeber und Direktkommanditisten wahrnehmen (gespaltenes Stimmrecht). Die Gegenstände der Beschlussfassung werden Treugebern und Direktkommanditisten durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Stimmempfehlung (bei Treugebern zusätzlich mit einer Stellungnahme der Treuhandkommanditistin II zugeleitet. Weist ein Treugeber die Treuhandkommanditistin II schriftlich zur Stimmabgabe an, wird sich die Treuhandkommanditistin II ihrer Stimme insoweit enthalten.

### 3. Ausscheiden der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II scheidet – im Wesentlichen ebenso wie die übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft – aus der Investmentgesellschaft aus, wenn ihr das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne der §§ 133, 140 HGB gekündigt wird, wenn sie ihren Pflichten gemäß GwG nicht nachkommt oder über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ihre Geschäftsanteile von einem Gläubiger gepfändet werden und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben werden.

Scheidet die Treuhandkommanditistin II aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

### 4. Haftung der Treuhandkommanditistin II

Die Treuhandkommanditistin II haftet den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber wie ein Anleger, der als Direktkommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Allerdings haben die Treugeber die Treuhandkommanditistin II im Fall einer Inanspruchnahme im Innenverhältnis freizustellen, sofern die Treuhandkommanditistin II nicht aufgrund eigener Pflichtverletzung selbst haftet.

Die Haftung der Treuhandkommanditistin II und ihrer Organe ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht, wenn und soweit die Treuhandkommanditistin II oder deren Organe aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haften, das heißt zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit. Der Umfang der Haftung ist auf die jeweilige

Höhe des Beteiligungsbetrages des Treugebers beschränkt.

Schadensersatzansprüche des Treugebers verjähren in drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährung vorgeschrieben ist. Der Treugeber hat Schadensersatzansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens gegenüber der Treuhandkommanditistin II schriftlich geltend zu machen.

#### **5. Gesamtbetrag der Vergütungen der Treuhandkommanditistin II**

Die mit der Treuhandschaft verbundenen Vergütungen, welche die Treuhandkommanditistin II von der Investmentgesellschaft erhält, sind im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, Abschnitt „I. Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ sowie in Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt VI., Ziffer „3. Laufende Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind“ näher dargestellt.

#### **6. Wechsel der Treuhandkommanditistin II**

Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf eine andere Treuhandkommanditistin zu übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

#### **7. Auf Dritte übertragene Funktionen**

Die Treuhandkommanditistin II hat ihre Aufgaben aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, ausgelagert.

#### **IV. Identität und Pflichten weiterer Dienstleister der Investmentgesellschaft**

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Paribus Invest GmbH wurde am 1. September 2022 ein Vertrag über die Vermittlung von Eigenkapital geschlossen, der unter der aufschiebenden Bedingung der Vertriebsfreigabe gemäß § 316 KAGB für den Vertrieb der Anteile an dem AIF stand.

Vertragsgegenstand ist die Platzierung des Beteiligungskapitals der Investmentgesellschaft, das heißt, die Paribus Invest GmbH hat für die Investmentgesellschaft das Kapital bei Anlegern einzuwerben.

Die für die Erbringung der Dienstleistung „Eigenkapitalbeschaffung“ an die Paribus Invest GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“, Abschnitt „I. Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)“ näher dargelegt.

Der Vertrag beginnt mit der Vertragsunterzeichnung und endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, sobald alle Aufgaben beendet sind, spätestens mit Ablauf der Platzierungsphase. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Invest GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Paribus Invest GmbH aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer

kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer vorsätzlichen Verletzung sowie der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit oder einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Zwischen der Investmentgesellschaft und der ARRES GmbH besteht ein Property Management Vertrag vom 20./21. Dezember 2010 über die Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie.

Die technische und kaufmännische Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere die Unterstützung bei der Neuvermietung leer stehender Mietflächen sowie die umfassende Kontrolle, Betreuung und Abwicklung der Mietverhältnisse inklusive der Überwachung der Zahlungsverpflichtungen und Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft umfassen die Aufgaben zudem insbesondere die Beauftragung, Überwachung und Steuerung von Dienstleistungsverträgen, die Überwachung des Objektzustandes, die Einholung von Angeboten für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Mietbuchhaltung und Abwicklung des Zahlungsverkehrs.

Der Vertrag begann am 15. Dezember 2010 und wurde für die Dauer von 60 Monaten geschlossen. Soweit der Vertrag nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der Vertragslaufzeit durch eine der Vertragsparteien gekündigt wird, verlängert er sich stillschweigend jeweils ein weiteres Jahr. Daneben kann der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten durch beide Parteien vorzeitig beendet werden. Das Recht



zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Jede Partei ist insbesondere berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn die andere Partei insolvent ist oder sie sich im Zahlungsverzug befindet.

Die ARRES GmbH erhält für die Verwaltungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 2,75 % (zuzüglich Umsatzsteuer) der geschuldeten Nettokaltmiete der Liegenschaft ohne Berücksichtigung der Verwaltungskostenpauschale zzgl. der gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Im Falle des teilweisen oder vollständigen Leerstandes der Flächen des Mietobjektes reduziert sich die Vergütung auf 50 % der zuletzt gezahlten Miete für die betreffende Fläche. Zusätzlich zu dieser Vergütung erstattet der Auftraggeber an die ARRES GmbH alle während der Ausführung ihrer Leistung anfallenden Auslagen.

Die für die Erbringung der Unterstützung bei der Objektverwaltung an die ARRES GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel H. „Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt IV., Ziffer „4. Objektverwaltungsvertrag“ näher dargelegt.

ARRES GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die leicht fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten vorliegt. Im Falle der leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen vorhersehbaren Schaden begrenzt. Schadensersatzansprüche der Investmentgesellschaft gegenüber der ARRES GmbH verjähren innerhalb von zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zum Zeitpunkt der den Schaden verursachenden Pflichtverletzung und Kenntnis des Auftraggebers von dieser Pflichtverletzung, spätestens jedoch mit Beendigung des Vertrages.

Die Investmentgesellschaft hat ARRES GmbH Vollmacht erteilt, sie bei der Verwaltung des Objektes rechtsgeschäftlich zu vertreten. ARRES GmbH führt die Verwaltung des Objektes selbstständig im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers durch. ARRES GmbH ist dazu berechtigt, zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten Dritte einzusetzen.

Zwischen der Investmentgesellschaft und der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH besteht ein Gesellschafts- und Objektverwaltungsvertrag vom 1. September 2022 über die ergänzende Unterstützung bei der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Immobilie.

Die ergänzende Liegenschaftsverwaltung umfasst insbesondere Unterstützung bei Verhandlung, Ausführung und Abschluss von Mietverträgen, dem Abschluss, Änderung und Kündigung von Versicherungsverträgen sowie das Marketing der Immobilie. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Liegenschaft umfassen die Aufgaben zudem insbesondere Veranlassung geeigneter Maßnahmen zur Erfüllung der Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber den Behörden bzw. den Stadtgemeinden

Die für die Erbringung der Unterstützung bei der Objektverwaltung an die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH zu zahlende Vergütung ist in Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen, Abschnitt VI., Ziffer 5. Vergütungen an Dritte“ näher dargelegt.

Der Vertrag begann am 1. September 2022 und wurde für die Laufzeit der Investmentgesellschaft geschlossen. Er endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, spätestens mit dem Abschluss der Liquidation der Investmentgesellschaft. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH haftet gegenüber der Investmentgesellschaft lediglich, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Die Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haftet (zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit). Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen, innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt oder hätte erlangen müssen.

#### V. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers der Investmentgesellschaft

Die Jahresabschlüsse bis einschließlich des Abschlusses für das Geschäftsjahr 2021 unterlagen keiner Abschlussprüfung. Für das Geschäftsjahr 2022 (inkl. für den Zwischenabschluss zum 31. August 2022) bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Abschlussprüfer. Ab dem Geschäftsjahr 2023 können die Anleger über die Wahl des Abschlussprüfers beschließen.

Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht der Investmentgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen. Der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung

der Investmentgesellschaft unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der BaFin einzureichen.

## VI. Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen

Im Folgenden werden die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingekauften bzw. ausgelagerten Beratungs- und sonstigen Unterstützungsleistungen dargestellt.

### 1. Auslagerungen nach § 36 KAGB

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist personell so strukturiert, dass sie die ihr gemäß KAGB zugewiesenen Funktionen und Aufgaben wie u. a. Portfoliomanagement, Risikomanagement, Liquiditätsmanagement und Bewertungen vollumfänglich selbst wahrnehmen kann. Für bestimmte Aufgabenbereiche bedient sie sich allerdings Unternehmen mit Spezialexpertise, um von diesen Leistungen in Anspruch zu nehmen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei sichergestellt und wird im Fall weiterer Auslagerungen sicherstellen, dass die Übertragung von Leistungsbereichen auf externe Dienstleister im Einklang mit den Vorgaben des § 36 KAGB erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die folgenden Leistungen an Dritte ausgelagert:

- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Anlegerbetreuungs- und Beschwerdemanagement-Leistungen mit der Treuhandkommanditistin II PVT Trust GmbH, Anne-Conway-Straße 6, 28359 Bremen.

Die PVT Trust GmbH hat die Erbringung dieser Leistungen an die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, ausgelagert.

- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Leistungen der Geldwäscheprävention mit der Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg.
- Geschäftsbesorgungsverträge über die Erbringung von Buchhaltungs- und Rechnungswesenleistungen, Steuerberatungs- und Interne-Revisions-Leistungen von der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg.
- Geschäftsbesorgungsvertrag über die Erbringung von Compliance-Leistungen von der Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Alt-Moabit 2, 10557 Berlin.

### 2. Zusätzliche Hinweise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge von Änderungen durch Umstrukturierung der Arbeitsorganisation oder sonstiger Umstände auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft die vorstehenden Angaben modifiziert werden oder gar gänzlich entfallen. Insbesondere kommt in Betracht, dass in einem solchen Fall weitere Dienstleister beauftragt werden, die bisher nicht aufgeführt wurden. Im Zuge der eventuellen Neubeauftragung von Dritten kann weiter nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten sowie zusätzlichen Risiken kommen kann.

## VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte

## 1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Funktion	Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRA 112200
	Komplementärin	Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH, Hamburg
	Kommanditkapital	6.736.000 Euro zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes (kann um bis zu 35.000.000 Euro erhöht werden)
	Kommanditisten	Unter anderem <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH, Hamburg</li> <li>• Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH, Hamburg</li> <li>• PVT Trust GmbH, Bremen</li> <li>• Weitere Direktkommanditisten</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Christopher Schroeder, Hamburg</li> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> </ul> </li> </ul>
Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Funktion	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 125704
	Stammkapital	125.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markus Eschner, Hamburg</li> <li>• Uwe Hamann, Hamburg</li> <li>• Dr. Georg Reul, Hamburg</li> <li>• Dr. Volker Simmering, Hamburg</li> </ul>
	Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH	Funktion
Geschäftsanschrift/Sitz		Königstraße 28, 22767 Hamburg
Handelsregister		Amtsgericht Hamburg, HRB 115393
Stammkapital		25.000 Euro
Gesellschafter		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> </ul>
Geschäftsführung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> <li>• Martin Rolle, Hamburg</li> </ul>

## I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen

<b>Paribus Fondsbeteiligung GmbH</b>	Funktion	Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 111414
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Capital GmbH</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Christopher Schroeder, Hamburg</li> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> </ul>
<b>Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH</b>	Funktion	Treuhandkommanditistin I der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Palmaille 75, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 130249
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephanie Brumberg, Hamburg</li> <li>• Hinrich Wilhelm Otter, Hamburg</li> </ul>
<b>PVT Trust GmbH<sup>1</sup></b>	Funktion	Treuhandkommanditistin II der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Anne-Conway-Straße 6, 28359 Bremen
	Handelsregister	Amtsgericht Bremen, HRB 35943
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PECURA Anleger- und Treuhandservice GmbH, Bremen</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingo Kuhlmann, Sittensen</li> </ul>
<b>Paribus Invest GmbH</b>	Funktion	Eigenkapitalvermittlung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 94678
	Stammkapital	37.500 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> <li>• Christian Drake, Hamburg</li> </ul>

<sup>1</sup> Die PVT Trust GmbH hat ihre Aufgaben aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, ausgelagert. Die Paribus Trust GmbH ist unter HRB 95393 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen und hat ein Stammkapital von 25.000 Euro. Gesellschafter sind CSB Beteiligungen GmbH und Paribus Holding GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführer Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter vertreten.

<b>Paribus Finanzierungs- beratungsgesellschaft mbH</b>	Funktion	Fremdkapitalverhandlung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 97991
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> <li>• PBB Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oliver Scharenberg, Hamburg</li> </ul>
<b>Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</b>	Funktion	Objektverwaltung
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 124019
	Stammkapital	25.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Holding GmbH &amp; Co. KG, Hamburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thomas Böcher, Ahrensburg</li> <li>• Martin Rolle, Hamburg</li> </ul>
<b>CACEIS Bank S. A., Germany Branch</b>	Funktion	Verwahrstelle
	Geschäftsanschrift/Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
	Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
	Stammkapital	1.273.376.994,56 Euro
	Zweigniederlassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweigniederlassung der CACEIS Bank, Paris, Frankreich</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jean-François Abadie, Paris, Frankreich</li> <li>• Carlos Rodriguez de Robles Arienza, Madrid, Spanien</li> <li>• Joseph Saliba, Paris, Frankreich</li> </ul>



## 2. Verflechtungen

Kapitalmäßige wie personelle Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

### Kapitalmäßige Verflechtungen

Gesellschaft	Kapitalmäßig beteiligte Gesellschafter
Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH</li> <li>• PVT Trust GmbH</li> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH</li> <li>• Weitere Anleger</li> </ul>
Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> </ul>
Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> </ul>
Paribus Fondsbeteiligung GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Capital GmbH</li> </ul>
Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Holding GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>
Paribus Invest GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> <li>• Thomas Böcher</li> </ul>
Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Beteiligungen GmbH</li> <li>• PBB Beteiligungen GmbH (Gesellschafter 50% Dr. Christopher Schroeder)</li> </ul>
Paribus Holding GmbH & Co. KG (Komplementärin: Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> </ul>
Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Christopher Schroeder</li> </ul>
CSB Beteiligungen GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dr. Christopher Schroeder</li> </ul>
Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> </ul>
Paribus Trust GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> <li>• Paribus Holding GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>
Paribus Beteiligungen GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> </ul>

## Personelle Verflechtungen

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Dr. Christopher Schroeder <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH</li> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH (diese wiederum Geschäftsführung von Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG)</li> <li>• Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH</li> <li>• Paribus Beteiligungen GmbH</li> </ul>
Thomas Böcher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Invest GmbH</li> <li>• Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH</li> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH</li> <li>• Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH</li> </ul>
Dr. Georg Reul	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH</li> <li>• Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH</li> </ul>
Martin Rolle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> <li>• Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH</li> </ul>
Stephanie Brumberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH</li> <li>• Paribus Trust GmbH</li> </ul>
Hinrich Wilhelm Otter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Treuhand Dienstleistung GmbH</li> <li>• Paribus Trust GmbH</li> </ul>

<sup>1</sup> Dr. Christopher Schroeder ist auch Aufsichtsratsvorsitzender der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

### 3. Interessenkonflikte

Interessenkonflikte und personelle wie kapitalmäßige Verflechtungen können dazu führen, dass die Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger benachteiligt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig weitere Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Funktion auch bei künftigen Beteiligungsangeboten bzw. bei anderen bereits bestehenden Investmentgesellschaften zu übernehmen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft ist gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin weiterer Fonds- und Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, diese Stellung auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen.

Die Paribus Trust GmbH, auf die von der Treuhandkommanditistin II die Aufgaben aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ausgelagert werden, ist selbst Treuhandkommanditistin in weiteren Fonds- und Investmentgesellschaften. Sie beabsichtigt, die Stellung einer Treuhandkommanditistin auch bei künftigen Beteiligungsangeboten zu übernehmen.

Die in diesem Abschnitt unter Ziffer 1. genannten Gesellschaften üben die jeweils genannten Funktionen aus. Ferner bestehen die in diesem Abschnitt unter Ziffer 2. dargestellten personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen. Daher sind die vorgenannten Gesellschaften gesellschaftsrechtlich und/oder personell miteinander verbunden. Insofern können sich Interessenkonflikte ergeben, die unter Umständen zum wirtschaftlichen Nachteil der Investmentgesellschaft bzw. deren Anleger gelöst werden. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die handelnden Personen nicht oder nicht ausschließlich die Interessen der Investmentgesellschaft, sondern auch eigene

Interessen oder Interessen Dritter verfolgen. Die sich aus den personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen ergebenden Risiken sind auch im Kapitel „E. Risikohinweise“, Abschnitt „II. Allgemeine Risiken“, Unterabschnitt „Interessenkonflikte/personelle und kapitalmäßige Verflechtungen“ dargelegt.

Dr. Christopher Schroeder ist als Aufsichtsratsvorsitzender der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter der CSB Beteiligungen GmbH mittelbar oder unmittelbar u. a. an der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der Paribus Invest GmbH, der Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH, der Paribus Holding GmbH & Co. KG, der Komplementärin der Investmentgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie der Paribus Trust GmbH beteiligt.

Personelle und kapitalmäßige Verflechtungen zwischen Gesellschaften der Paribus-Gruppe und der Verwahrstelle bestehen nicht. Interessenkonflikte aufgrund personeller und kapitalmäßiger Verflechtungen bestehen insoweit entsprechend nicht.

## J. Bedeutsame Steuervorschriften

### I. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an der Investmentgesellschaft dar. Die Ausführungen basieren auf der im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und veröffentlichten Gerichtsurteilen ergibt. Geplante Gesetzesänderungen, nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen und sonstige nicht verbindliche Äußerungen zum deutschen Steuerrecht wurden nicht berücksichtigt, soweit darauf nachfolgend nicht besonders hingewiesen wird. Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Verwaltungsauffassung oder Rechtsprechung können sich während der Dauer der Beteiligung an der Investmentgesellschaft jederzeit, ggf. auch mit rückwirkenden Auswirkungen, ergeben. Die Angaben im Verkaufsprospekt einschließlich der nachfolgenden Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des Bundesgerichtshofes.

Die Darstellung beschränkt sich ausschließlich auf die wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft für in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese

ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren. Für institutionelle Anleger in Gestalt von Stiftungen findet sich nachfolgend in Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften, Abschnitt XXII. Besteuerung von Stiftungen“ ein gesonderter Hinweis. Die Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften können die individuellen steuerlichen Umstände eines jeden Anlegers nicht berücksichtigen und sind keine Hilfeleistungen in Steuersachen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, sie mit Fremdkapital zu finanzieren, er keine natürliche Person ist oder er nicht in Deutschland steuerlich ansässig ist. Es ist daher jedem Interessenten in Bezug auf eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zu empfehlen, die persönlichen steuerlichen Auswirkungen vorab mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung, mit Ausnahme des Abschnitts „XIII. Kirchensteuer“, nicht berücksichtigt.

Die endgültige steuerliche Beurteilung des Beteiligungsangebots und der Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch das Finanzamt, ggf. im Rahmen einer Betriebsprüfung und sich eventuell anschließender Einspruchsverfahren oder Verfahren vor Finanzgerichten.

Es kann weder garantiert werden, dass die vom Anleger mit seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft erstrebten Erfolge tatsächlich erzielt werden, noch dass die im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltende Rechtslage bis zum Ende der Laufzeit

der Investmentgesellschaft unverändert fortbesteht oder die Finanzverwaltung oder ein Finanzgericht der Rechtsauffassung der Investmentgesellschaft in allen Punkten vollumfänglich folgt. Hinsichtlich der damit verbundenen steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen. Grundlage der Anlageentscheidung kann nur die langfristige Sicherheit und Wirtschaftlichkeit sein. Die Erzielung einer angemessenen Rendite aufgrund der Ertragskraft der Investmentgesellschaft und nicht die Erzielung von Steuervorteilen steht im Mittelpunkt dieses Beteiligungsangebots. Weder die Investmentgesellschaft noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

### II. Einkommensteuer Besteuerungssubjekt

Die Investmentgesellschaft ist als Personengesellschaft Subjekt der Einkünfteermittlung ihrer beteiligten Gesellschafter (siehe BFH vom 25. Februar 1991 – GrS 7/89, BStBl. II 1991, Seite 691; BFH vom 10. November 1980 – GrS 1/79, BStBl. II 1981, Seite 164; BMF vom 20. Oktober 2003 – IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546). Die Investmentgesellschaft stellt aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt dar. Das besondere Besteuerungsregime des InvStG findet keine Anwendung (§ 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG), sodass die Einkünfte von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern sind.

Für Besteuerungszwecke sind die für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen.

Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (siehe BMF vom 1. September 1994 – IV B 3-S 2253a-15/94, BStBl. I 1994, Seite 604).

Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte der Investmentgesellschaft den Treugebern steuerlich zugerechnet werden (§ 39 Absatz 2 Nr. 1 Satz 2 AO), soweit sie auf die jeweilige Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin entfallen. Im Folgenden wird zwischen den Treugebern und Direktkommanditisten nicht weiter differenziert, soweit darauf nicht ausdrücklich hingewiesen wird, das heißt, die Ausführungen gelten im Übrigen sowohl für Treugeber als auch für Direktkommanditisten gleichermaßen.

### III. Einkunftsarten

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Daneben erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse durch die Investmentgesellschaft und eine etwaige Objektgesellschaft, soweit sie nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren und diesen zuzuweisen sind (§ 20 Absatz 8 EStG).

Nach der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft vermietet die Investmentgesellschaft mittel- bis langfristige eine Immobilie, ohne darüber hinausgehende vermiereruncharakteristische Sonderleistungen zu erbringen.

Mit dem Halten der Immobilie bzw. der Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft sowie der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ist die Investmentgesellschaft ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine etwaige Objektgesellschaft wäre mit dem Erwerb, der langfristigen Vermietung der Immobilie und der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven ebenfalls ausschließlich vermögensverwaltend tätig.

Die Investmentgesellschaft erzielt aus der Vermietung der Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG aus der verzinslichen Anlage von Liquiditätsreserven, soweit diese nicht als Teil der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren sind. Nach § 21 Absatz 3 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorrangig anderen Einkünften – beispielsweise Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG – zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören.

#### 1. Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb

##### a) Vermögensverwaltende Personengesellschaft

Die Investmentgesellschaft soll nach dem Konzept der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft – in Abgrenzung von einer gewerblichen Mitunternehmerschaft – zu qualifizieren sein, da angestrebt wird, dass sich eine Gewerblichkeit weder aus einer gewerblichen Prägung noch aus einer gewerblichen Tätigkeit oder Infektion durch eine Gewerblichkeit einer etwaigen Objektgesellschaft ergeben soll.

##### b) Keine gewerbliche Prägung

Eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 EStG liegt nur dann vor, wenn ausschließlich eine oder

mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter einer Personengesellschaft sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Eine gewerbliche Prägung der Investmentgesellschaft scheidet aus, da die Paribus Fondsbeteiligung GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin vorrangig zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft nach deren Gesellschaftsvertrag berechtigt und verpflichtet ist.

##### c) Keine gewerbliche Tätigkeit

Weder die Investmentgesellschaft noch eine etwaige Objektgesellschaft sollen eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG ausüben.

Eine gewerbliche Tätigkeit (§ 15 Absatz 2 EStG) ist eine selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet. Dabei ist bei der Beurteilung jeweils auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. Die Rechtsprechung orientiert sich hinsichtlich der Qualifizierung einer Tätigkeit als gewerblich an einer Reihe von Indizien, die dem „Bild des Gewerbebetriebs“ als dem marktmäßigen Umschlag erheblicher Sachwerte sowie der gewerblichen Produktion entlehnt sind.

Die Investmentgesellschaft hat eine Immobilie ausschließlich mit der Absicht erworben, diese auf Dauer an Dritte zu vermieten und anschließend zu veräußern. Außer zur Vermietung wird die Immobilie von der Investmentgesellschaft nicht genutzt werden. Darüber hinaus wird die Investmentgesellschaft keine vermiereruntypischen Leistungen, zum Beispiel die Reinigung von Mietflächen, für die Mieter erbringen.



Sie nutzt daher ausschließlich die Substanzwerte der Immobilie durch Fruchtziehung, was nicht mit dem marktmäßigen Umschlag von Gütern zu vergleichen ist.

Die Investmentgesellschaft und eine etwaige Objektgesellschaft begründen planmäßig auch keinen gewerblichen Grundstückshandel. Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 26. März 2004 (BStBl. I 2004, Seite 434) liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit deren Anschaffung mehr als drei Objekte durch den gleichen Erwerber veräußert werden (Dreiobjektgrenze). Nach dem vorliegenden Konzept ist nicht beabsichtigt, dass die Investmentgesellschaft ihr Grundstück oder ihre Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft innerhalb von zehn Jahren nach dem Beitritt des letzten Anlegers veräußert. Zudem entspricht die Tätigkeit der Investmentgesellschaft auch nicht der Tätigkeit eines Bauträgers, sodass auch insofern kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. So hat diese eine Bestandsimmobilie erworben, das heißt diese nicht selbst errichten lassen. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

Gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags ist die Investmentgesellschaft berechtigt, im Rahmen der Verwaltung der Immobilie ein Baurecht zu schaffen oder die Immobilie umzubauen, zu erweitern, hinsichtlich von Freiflächen zu bebauen oder in verschiedene Grundstücke aufzuteilen („Bauverdichtung“). Insbesondere dann, wenn solche Tätigkeiten in zeitlicher Nähe zu einer Veräußerung der Immobilie stattfinden sollten, besteht das Risiko, dass das Finanzamt dies als eine gewerbliche Tätigkeit wertet („Projektentwicklung“). Dies würde – entgegen den Planungen der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft – zu

einer Umqualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb führen (vgl. dazu den Risikohinweis in Kapitel „E. Risikohinweise, Abschnitt III. Allgemeines steuerliches Risiko unter Einkünftequalifikation“).

Nach einem Schreiben des BMF vom 1. April 2009 (BStBl. I 2009, Seite 515), das sich auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 26. Juni 2007 (BStBl. II 2009, Seite 289) bezieht, können unter bestimmten Umständen der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung eines Wirtschaftsguts zu einer gewerblichen Tätigkeit führen, wenn die Vermietung mit dem Erwerb und der Veräußerung aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und nur durch dessen Verkauf ein Totalgewinn erzielt werden kann. Mit Urteil vom 28. September 2017 (BStBl. II 2018, Seite 89) hat der BFH diese Rechtsprechung auf Immobilien erstreckt. Die Finanzverwaltung folgt diesen Grundsätzen. Da planungsgemäß ein steuerlicher Totalüberschuss nicht erst durch einen Verkauf der Immobilie, sondern durch die Vermietung bereits vor Beendigung der Investmentgesellschaft erzielt werden soll, fehlt es bereits an einem einheitlich verklammerten Geschäftskonzept im vorgenannten Sinne. Daher ist insoweit keine Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte zu erwarten.

#### d) Keine gewerbliche Infektion

Sollte eine etwaige Objektgesellschaft gewerbliche Einkünfte erzielen, so käme es zu einer sogenannten gewerblichen Infektion der Investmentgesellschaft (§ 15 Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 Fall 2 EStG). In diesem Fall würde die Investmentgesellschaft selbst nicht mehr als vermögensverwaltend, sondern als gewerblich behandelt werden. Auch eine etwaige

Objektgesellschaft soll jedoch als vermögensverwaltende Gesellschaft ausgestaltet werden und konzeptionsgemäß keine gewerblichen Einkünfte erzielen.

#### e) Umqualifizierung von Einkünften

Allerdings können auf Ebene des Anlegers die Einkünfte in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden, wenn dieser seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft innerhalb von zehn Jahren veräußert. Auch weitere Grundstücksveräußerungen im Privatvermögen oder andere Veräußerungen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im zeitlichen Zusammenhang könnten dadurch gewerblich werden. Die Finanzverwaltung vertritt nämlich die Auffassung, dass – bezogen auf den jeweiligen Anleger – die Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft – das heißt der Investmentgesellschaft – einer anteiligen Veräußerung der von der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücke im Sinne der Dreiobjektgrenze gleichzustellen ist. Für die Anwendung der Dreiobjektgrenze käme es daher sowohl auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und das von dieser gehaltene Grundstück sowie auf die Anzahl der vom Anleger an anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Beteiligungen als auch auf die Anzahl der von den anderen Immobilienpersonengesellschaften gehaltenen bzw. veräußerten Grundstücke sowie auf die vom Anleger im Privatvermögen veräußerten Grundstücke an.

Hierbei erfolgt eine Zurechnung nach den Verlautbarungen der Finanzverwaltung nur, wenn die Beteiligung an der Immobilien haltenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % beträgt oder der Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an der bzw. den veräußerten Immobilie(n) bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt.

Diese Mindestgrenzen sind von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bisher allerdings noch nicht bestätigt worden. In der Betrachtung der Dreiobjektgrenze wird auch die Veräußerung von Anteilen an solchen Immobilien haltenden Personengesellschaften als Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien behandelt. Ein Anleger kann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, sofern er Immobilien erwirbt und innerhalb von zehn Jahren veräußert und dies allein oder aufgrund von Immobilienveräußerungen durch die Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft oder einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger zu einer Überschreitung der Dreiobjektgrenze führt. Eine entsprechende Veräußerung seitens der Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft ist jedoch plangemäß nicht vorgesehen.

## 2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Investmentgesellschaft soll ihre Immobilie konzeptgemäß langfristig vermieten. Dadurch erzielt sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Die Anleger erzielen über die Investmentgesellschaft mittelbar aus der von dieser gehaltenen Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit der Investmentgesellschaft sowie einer etwaigen Objektgesellschaft zugerechnet wird.

Nach Auffassung der Oberfinanzdirektion (OFD) Berlin (Schreiben vom 9. Dezember 1996) und des Finanzsenators Berlin (Erlass vom 18. November 2010) sind Guthabenzinsen, die aus einer aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung errichteten Liquiditätsreserve erzielt werden, nicht als Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. In zwei Urteilen zum

GewStG vom 15. März 2000 (BStBl. II 2000, Seite 355) und vom 20. September 2007 (BStBl. II 2010, Seite 985) hat der BFH die aus der Anlage von Mieteinnahmen erzielten Zinsen indes nicht den Miet-, sondern den Kapitaleinkünften zugerechnet. In der unterfinanzgerichtlichen Rechtsprechung (FG Berlin-Brandenburg vom 6. Januar 2015 – 6 K 6190/12, EFG 2015, Seite 815) wurde zuletzt auf den Veranlassungszusammenhang der verzinslichen Anlage abgestellt. Die Erträge, die der Anleger aus der Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft erzielt, werden daher auf Ebene der Investmentgesellschaft voraussichtlich zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet.

## IV. Einkünfteerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse ist das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht. Diese liegt nach Ansicht der Rechtsprechung vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung, das heißt hier der Laufzeit der Investmentgesellschaft bzw. der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft, einer etwaigen Objektgesellschaft als auch auf Ebene des Anlegers selbst, erzielbar ist.

Plangemäß erzielt die Investmentgesellschaft bereits vor dem Laufzeitende der Investmentgesellschaft einen Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Bei der Berechnung des Totalüberschusses werden Veräußerungserlöse, die nicht steuerpflichtig sind, außer Betracht gelassen. Die Erzielbarkeit eines Totalüberschusses wird nach der BFH-Rechtsprechung (BFH vom 21. August 1990 – VIII R 25/86, BStBl. II 1991, Seite 564; BFH vom 12. Dezember 1995 – VIII R 59/92, BStBl. II 1996, Seite 219; BFH vom 30. September 1997 – IX R 80/94, BStBl. II 1998,

Seite 771) somit ausreichend begründet sein, sodass auf Ebene der Investmentgesellschaft von Beginn an eine Einkünfteerzielungsabsicht gegeben sein wird und sogenannte Liebhaberei ausscheidet.

Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2034. Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr verlängert. Außerdem kann unter bestimmten Umständen die Grundlaufzeit um bis zu vier Jahre verlängert werden. Anzeichen für eine kurzfristige Beteiligung im Sinne des BMF-Schreibens vom 8. Oktober 2004 (IV C 3-S 2253-91/04, BStBl. I 2004, Seite 933) oder im Sinne des Erlasses des Thüringer Finanzministeriums vom 18. März 1993 (S 2253a A-6/93-2.04.2, DStR 1993, Seite 725), die zu einer Verkürzung des Prognosezeitraumes führen und damit unter Umständen zu einem Entfallen der Einkünfteerzielungsabsicht führen können, liegen planmäßig nicht vor.

Auf Ebene des Anlegers sollte daher bei reiner Eigenkapitalfinanzierung der Beteiligung und Sonderwerbungskosten, die das prognostizierte Beteiligungsergebnis nicht übersteigen, die Einkünfteerzielungsabsicht zu bejahen sein, wenn dieser seine Beteiligung nicht vorzeitig überträgt, da insoweit die Beurteilung auf Ebene der Investmentgesellschaft auf den Anleger übertragen werden kann.

Eine auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers abgestellte teilweise Fremdfinanzierung der Beteiligung ist grundsätzlich möglich. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers einschließlich etwaiger anderer im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehender Werbungskosten (sogenannter Sonderwerbungskosten) den anteiligen Totalüberschuss aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

nicht übersteigen, da ansonsten die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers gefährdet sein könnte. Dies gilt auch, falls ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vorzeitig veräußert oder unentgeltlich überträgt und zu diesem Zeitpunkt auf der Ebene dieses Anlegers (noch) kein Totalüberschuss entstanden ist. Der einzelne Anleger sollte sich daher in dieser Frage mit seinem steuerlichen Berater vorab detailliert abstimmen. Des Weiteren wird hinsichtlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

#### V. Einkunftsermittlung und Ergebnisverteilung

Die Investmentgesellschaft ist aufgrund ihrer Eintragung in das Handelsregister Handelsgesellschaft im handelsrechtlichen Sinne (§ 161 Absatz 2 und § 105 Absatz 2 Satz 1 HGB) und unterliegt infolgedessen der handelsrechtlichen Buchführungspflicht (§ 238 Absatz 1 HGB), die sie grundsätzlich auch für die Besteuerung zu erfüllen hat (§ 140 AO). Da die Investmentgesellschaft aber eine vermögensverwaltende Gesellschaft ist, bilden die im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen abzüglich der Werbungskosten die Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte und Zurechnung an den Anleger. Es gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG). Werbungskosten können auf Ebene der Investmentgesellschaft, aber auch auf Ebene des Anlegers entstehen (sogenannte Sonderwerbungskosten). Sonderwerbungskosten des Anlegers, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel Kreditzinsen für Darlehen zum Erwerb der Beteiligung an der Investmentgesellschaft), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen (siehe auch Abschnitt „XV. Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung“).

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind demnach nicht die jährlichen Auszahlungen der Investmentgesellschaft; diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung. Vielmehr wird mit Ablauf eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Investmentgesellschaft zugewiesen. Die Auszahlungen der Investmentgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Gemäß § 17 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags wird im Rahmen der Ergebnisverteilung die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8% des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen.

Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 1. September 2022 gilt Folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter

Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inkl. Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt.

Die Regelungen des § 17 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags sollen gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit steuerrechtlich zulässig, zugrunde gelegt werden. Maßgeblich für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung. Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 entfallen, werden der Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 erfolgt. Hinsichtlich der sich aus der disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

## VI. Steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilie wurden als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Entsprechendes gilt für die Fondsetablierungskosten im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Die Investmentgesellschaft hat ein Grundstück mit Bauverpflichtung erworben. Die dabei entstandene Grunderwerbsteuer ist von der Investmentgesellschaft aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag getragen worden. Es handelt sich insoweit um Anschaffungsnebenkosten von Grund und Boden sowie des Gebäudes und sie sind entsprechend aufzuteilen.

Die Investmentgesellschaft ermittelt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie etwaige Einkünfte aus Kapitalvermögen auf ihrer Ebene als vermögensverwaltende Personengesellschaft als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Auch die auf Ebene des Anlegers entstehenden Werbungskosten, das heißt Aufwendungen, die wirtschaftlich durch seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft verursacht sind (zum Beispiel steuerliche Beratung bezüglich des Erwerbs der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, sogenannte Sonderwerbungskosten), sind ausschließlich bei der Ermittlung der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft zu erfassen. In beiden Fällen gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

Der BFH vertrat in einem Urteil vom 28. Juni 2001 (IV R 40/97, BStBl. II 2001, Seite 717) im Zusammenhang mit Immobilienfonds die Auffassung, dass die

Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) und Treuhandgebühren sowie ähnliche Ausgaben als Anschaffungskosten der Immobilie zu behandeln seien und nicht sofort als Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden können. Das Bundesministerium der Finanzen ist der Auffassung des BFH gefolgt und hat die Finanzämter mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 (IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546, nachfolgend auch „Fondserlass“) angewiesen, das Urteil auf geschlossene Fonds anzuwenden. Der BFH hat mit Urteil vom 26. April 2018 (IV R 33/15) aber entschieden, dass sogenannte Fondsetablierungskosten eines geschlossenen gewerblichen Fonds grundsätzlich sofort abziehbar sind, wobei allerdings ggf. die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b Absatz 3 EStG zu beachten ist. Damit hat der BFH seine frühere Rechtsprechung, die insoweit von Anschaffungskosten ausging, als durch die Einführung des § 15b EStG im Jahr 2005 überholt angesehen. Die Bestimmung des § 15b EStG gilt gemäß § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Gemäß der gesetzlichen Neuregelung des § 6e EStG werden die sogenannten Fondsetablierungskosten nunmehr allerdings wiederum den Anschaffungskosten zugeordnet. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber die Rechtswirkungen des Fondserlasses wiederhergestellt.

## VII. Steuerliche Ergebnisse in der Nutzungsphase

Grundsätzlich sind die steuerlichen Auswirkungen der Nutzungsphase auf vielen Gebieten Resultat der Investitions- bzw. Platzierungsphase. Aus diesem Grund wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Spezielle, auf die Nutzungsphase gerichtete steuerliche Gegebenheiten werden im Folgenden dargestellt.

Gebäude sind nach Maßgabe des § 7 Absatz 4 Satz 1 EStG plangemäß mit 2% p. a. ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die gesetzlich vermutete Nutzungsdauer von 50 Jahren abzuschreiben. Sollte die tatsächliche Nutzungsdauer weniger als 50 Jahre betragen, so kann die tatsächliche Nutzungsdauer der Abschreibung zugrunde gelegt werden (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG). Bei unterjährigen Anschaffungen oder Veräußerungen sind die Abschreibungen zeitanteilig zu berücksichtigen. Erworben Grund und Boden sowie diesem zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten können nicht regulär über eine bestimmte Zeitdauer abgeschrieben werden.

In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklerprovision, Kosten der Auswahl und der Akquisition der Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Die abschließende Feststellung der Investitions- bzw. Anschaffungskosten, das heißt insbesondere die Aufteilung von Kosten in Anschaffungsnebenkosten und sofort abzugsfähige Werbungskosten sowie eine Aufteilung in Grund und Boden bzw. Gebäude, wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Betriebsprüfung erfolgen. Sollte es hierbei zu einer abweichenden Aufteilung der Investitionskosten oder einer abweichenden Festsetzung von Nutzungsdauern kommen, würde dies unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der sofort abzugsfähigen Werbungskosten und die Abschreibungen haben und damit das steuerliche Ergebnis und die Rendite des Anlegers beeinflussen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung des Aktivierungsgebots für Fondsetablierungskosten gemäß § 6e EStG sowie sonstiger Abzugsbeschränkungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten



geltend gemacht werden. Hierzu zählen u. a. die laufenden Kosten für die Verwaltung der Investmentgesellschaft und einer etwaigen Objektgesellschaft und der Immobilie, Instandhaltung, Geschäftsbesorgung, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und Fremdkapitalzinsen.

Etwaige Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig. Die sogenannte Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt schon deshalb nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb voraussetzt, die Investmentgesellschaft und eine etwaige Objektgesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen und keinen steuerlichen Betrieb unterhalten.

Die von der Investmentgesellschaft an die Anleger bzw. die Treuhandkommanditistin geleisteten Auszahlungen stellen steuerlich Entnahmen dar, die als solche keiner Steuer unterliegen. Steuerpflichtig sind ausschließlich die steuerlichen Ergebnisse, die im Rahmen der Feststellung der Einkünfte der Investmentgesellschaft ermittelt, festgestellt und den Anlegern zugewiesen werden.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt der Anleger ggf. in geringerem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 EStG. Dabei handelt es sich um Zinsen aus der Anlage von Geldern zur Sicherung der Liquidität der Investmentgesellschaft sowie einer etwaigen Objektgesellschaft. Hingegen handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit die betreffende Liquiditätsreserve durch die Vermietung und Verpachtung veranlasst ist

und dieser Veranlassungszusammenhang fortbesteht, zum Beispiel beim Aufbau einer Instandhaltungsreserve. Für die Investmentgesellschaft werden diese Einkünfte im Rahmen der Steuererklärungen als solche aus Vermietung und Verpachtung behandelt.

### VIII. Verluste bei Haftungsbeschränkung (§ 15a EStG)

Gemäß § 17 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrags können den Anlegern Verluste auch insoweit zugewiesen werden, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.

Die steuerliche Nutzung von Verlusten der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist jeweils auf die individuell geleistete Kommanditeinlage begrenzt. Sie dürfen grundsätzlich nicht mit anderen Einkünften der Anleger verrechnet werden, wenn und soweit durch diese Verluste ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (§ 15a Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG). Die Anleger dürften diese Verluste lediglich mit zukünftigen (anteiligen) Gewinnen aus der Investmentgesellschaft verrechnen (§ 15a Absatz 2 EStG).

### IX. Kein Steuerstundungsmodell (§ 15b EStG)

Nach § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Sie können lediglich in späteren Veranlagungszeiträumen mit positiven Einkünften aus demselben Steuerstundungsmodell verrechnet werden.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt voraus, dass Verluste aus einer modellhaften Gestaltung zur Herbeiführung negativer Einkünfte herrühren (§ 15b

Absatz 2 EStG). Die Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, BStBl. I 2007, Seite 542) sieht geschlossene Investmentfonds in der Rechtsform von Personengesellschaften, die ihren Anlegern in der Anfangsphase Verluste zuweisen, regelmäßig als eine solche modellhafte Gestaltung an.

Die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b Absatz 1 Satz 1 EStG setzt allerdings weiterhin voraus, dass das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und konzeptionsgemäß auch aufzubringenden Kapitals in der Anfangsphase 10 % übersteigt (§ 15b Absatz 3 EStG). Diese Voraussetzung ist plangemäß auf Ebene der Investmentgesellschaft nicht erfüllt, weshalb die Verlustausgleichsbeschränkung gemäß § 15b EStG nicht anwendbar ist.

### X. Verlustnutzung

Grundsätzlich dürfen Verluste, das heißt negative Einkünfte, die mit positiven Einkünften im gleichen Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden, bis zu einer Höhe von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro) auf den vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (§ 10d Absatz 1 EStG). Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte hierdurch nicht möglich ist, sind diese vom Gesamtbetrag der Einkünfte des zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraums abzuziehen. Aufgrund einer Corona-Sonderregelung ist in den Veranlagungszeiträumen 2022 und 2023 ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 10.000.000 Euro bzw. 20.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist von der Anwendung des Verlustrücktrags insgesamt abzusehen. Verbleibende Verluste können vorgetragen und gemäß § 10d Absatz 2 EStG in den Folgejahren bis



zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro) unbeschränkt abgezogen werden. Ein darüber hinausgehender Gesamtbetrag der Einkünfte ist nur zu 60% durch einen Verlustvortrag zu mindern. Anschließend verbleibende Verlustvorträge werden vorgetragen.

Der Verlustausgleich und die Verlustverrechnung können dabei grundsätzlich einkunftsartenübergreifend erfolgen. Abweichend vom vorstehenden Grundsatz können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 Absatz 3 Satz 7 und 8 EStG) und Verluste aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 6 Satz 1 EStG) generell nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

Gemäß der finanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung gehen steuerliche Verlustvorträge im Sinne von § 10d EStG nicht auf die Erben über, das heißt, vom Erblasser nicht genutzte Verluste können nicht bei der einkommensteuerlichen Veranlagung der Erben berücksichtigt werden.

#### **XI. Steuerliche Ergebnisse in der Veräußerungsphase**

Die ertragsteuerlichen Folgen der Übertragung einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft richten sich danach, ob diese Übertragung vollständig oder nur teilweise entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Wird eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ohne eine Gegenleistung übertragen, so sollte dies für Einkommensteuerzwecke als teilweise entgeltliche Übertragung zu behandeln sein, da Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft dem Anleger bzw. Empfänger der Übertragung anteilig zuzuordnen sind. Aus steuerlicher Sicht wird daher nicht nur mittelbar ein Grundstück anteilig übertragen,

sondern der Übertragende auch teilweise mittelbar von Verbindlichkeiten befreit. Dies stellt steuerlich eine Gegenleistung dar. In Höhe der mittelbar übernommenen Verbindlichkeiten liegt demnach ein entgeltliches Geschäft vor und im Übrigen ein unentgeltliches. Erfolgt die Übertragung im vorgenannten Sinne teilweise unentgeltlich, so sind insoweit beim Übertragenden seine fortgeführten Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Daher entsteht beim Übertragenden weder ein Gewinn noch ein Verlust aus diesem Vorgang. Zudem führt der Erwerber im Hinblick auf den unentgeltlichen Teil die steuerlichen Werte des Übertragenden nach § 11d Einkommensteuer-Durchführungsverordnung fort. Von dieser ertragsteuerlichen Betrachtung ist eine eventuelle Besteuerung nach dem ErbStG unabhängig (vgl. den Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“).

Erfolgt die Übertragung (teil-)entgeltlich, stellt dies eine anteilige Veräußerung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch den Anleger dar. Entsprechendes gilt bei einer Veräußerung der Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder der Veräußerung der Immobilie durch eine etwaige Objektgesellschaft. Nach §§ 22 Nr. 2 in Verbindung mit 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien oder Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften, die Immobilien halten, nur dann der Besteuerung, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie oder zwischen Anlegerbeitritt und Veräußerung der Beteiligung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sogenannte Spekulationsfrist). Maßgeblich ist für den Fristbeginn der jeweils spätere Zeitpunkt. Erfolgt der Verkauf der Immobilie durch die Investmentgesellschaft, der Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft oder der Beteiligung an

der Investmentgesellschaft durch den Anleger erst nach Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegen etwaige Veräußerungsgewinne grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung. Es kann jedoch insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtslage im Verlauf der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ändert. Insbesondere könnte aufgrund einer entsprechenden Gesetzesänderung künftig ein Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltdauer der Immobilie steuerpflichtig sein. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft vor Ablauf der Spekulationsfrist, unterliegt ein etwaiger Gewinn als Einkunft aus einem privaten Veräußerungsgeschäft grundsätzlich der Besteuerung.

Aufgrund der dargestellten möglichen steuerlichen Folgen sollten Anleger vor jeder Anteilsveräußerung oder anderweitigen Übertragung einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Für die Liquidation der Investmentgesellschaft gelten die allgemeinen Besteuerungsregelungen. Insbesondere kommt eine Tarifiermäßigung nach § 34 EStG nicht in Betracht.

Die Investmentgesellschaft beabsichtigt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht, die Immobilie vor dem 31. Dezember 2034 zu veräußern. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger der Investmentgesellschaft den vorzeitigen Verkauf der Immobilie mehrheitlich beschließen oder einzelne Anleger ihre Beteiligung vorzeitig veräußern. Im letzteren Fall hat jeder Anleger individuell zu prüfen, ob mit der vorzeitigen Veräußerung ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG verwirklicht wird.

Verwirklicht der Anleger ein privates Veräußerungsgeschäft, bleiben diese Gewinne steuerfrei, wenn der hieraus sowie der aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 Euro beträgt. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden oder bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) in das unmittelbar vorhergehende Kalenderjahr zurückgetragen werden. Soweit ein Ausgleich der Verluste hierdurch nicht möglich ist, sind diese in das zweite dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Kalenderjahr zurückzutragen. Aufgrund einer Corona-Sonderregelung ist in den Veranlagungszeiträumen 2022 und 2023 insoweit ein erhöhter Verlustrücktrag bis zur Höhe von 10.000.000 Euro bzw. 20.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten möglich. Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist von der Anwendung des Verlustrücktrags insgesamt abzugehen. Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von bis zu 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei Zusammenveranlagung) können in voller Höhe und darüber hinausgehende Gewinne nur zu 60 % mit vorgetragenen Veräußerungsverlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.

In der Liquidationsphase kann es im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie durch die Investmentgesellschaft zu einer disquotalen Ergebniszuweisung kommen. Gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrags wird das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, liquiditätsmäßig durch das neu eingeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2023 und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags spätestens fällig

zum 31. Dezember 2024. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 enthalten sind. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie München Taunusstraße resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen. Hinsichtlich der sich aus einer disquotalen steuerlichen Ergebnisverteilung ergebenden Risiken wird ergänzend auf das Kapitel E. „Risikohinweise, Abschnitt III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

## **XII. Einkommensteuersatz, Solidaritätszuschlag**

Die steuerlichen Ergebnisse unterliegen der individuellen Steuerbelastung jedes Anlegers. Gemäß den Regelungen des EStG (§ 32a Absatz 1 EStG) beträgt der Spitzensteuersatz 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer für zu versteuernde Einkommen im Veranlagungszeitraum von über 277.826 Euro bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten von über 555.652 Euro.

Auf Kapitaleinkünfte findet grundsätzlich die sogenannte Abgeltungsteuer gemäß § 32d EStG Anwendung. Sie beträgt einheitlich 25 % für Kapitaleinkünfte, zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer. Dies betrifft die Zinseinnahmen aus der verzinslichen

Anlage von Liquiditätsreserven der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft, soweit sie aufgrund ihres Veranlassungszusammenhangs nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Mit dem Kapitalertragsteuerabzug, welcher von Banken von Guthabenzinsen vorzunehmen und an das Finanzamt abzuführen ist, ist die Einkommensbesteuerung des Anlegers auf diese Einkünfte grundsätzlich abgegolten, das heißt, dass die den Anlegern zuzurechnenden Guthabenzinsen nicht erneut im Rahmen der individuellen Einkommensteuererklärung der Besteuerung unterliegen. Sofern der Anleger hingegen in einem Veranlagungszeitraum einschließlich der Einkünfte aus Kapitalvermögen einen individuellen Durchschnittssteuersatz (Einkommensteuer ohne Solidaritätszuschlag) von weniger als 25 % hat, kann er beantragen (sogenannte Günstigerprüfung gemäß § 32d Absatz 6 EStG), seine Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern und die einbehaltene Kapitalertragsteuer hierauf anzurechnen. Der Abzug von im Zusammenhang mit den betreffenden Kapitaleinkünften stehenden Werbungskosten ist ausgeschlossen. Für jeden Veranlagungszeitraum kann jedoch ein Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro (für zusammenveranlagte Ehegatten 1.602 Euro) für sämtliche Kapitaleinkünfte des Anlegers in Anspruch genommen werden (§ 20 Absatz 9 EStG). Ein Freistellungsauftrag ist insoweit nicht möglich. Soweit die Zinseinkünfte den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind, unterliegen sie dem regulären Steuersatz und eine etwa einbehaltene Kapitalertragsteuer ist im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung anzurechnen.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wird ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Die Laufzeit des Solidaritätszuschlages ist

nicht befristet. Nachdem ab dem Veranlagungszeitraum 2021 die Freigrenzen bei der Berechnung des Solidaritätszuschlags deutlich angehoben wurden, sind nach einer Schätzung der Bundesregierung rund 90 % der Steuerpflichtigen nicht mehr mit der Zahlung eines Solidaritätszuschlags belastet.

### XIII. Kirchensteuer

Bei Anlegern, die Mitglied einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft sind, wird eine Kirchensteuer und möglicherweise Kirchgeld nach den Landes-KiStG erhoben. Der Kirchensteuertarif beträgt in Abhängigkeit vom Bundesland 8 % oder 9 % der festgesetzten Einkommensteuer. Die gezahlte Kirchensteuer und ein auf Basis eines KiStG gezahltes Kirchgeld sind als Sonderausgabe für Zwecke der Einkommensteuer abzugsfähig. Bei Einkünften aus Kapitalvermögen vermindert sich für diesen Zweck die Abgeltungsteuer um ein Viertel der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer. Weder Kirchensteuern noch ein etwaiges Kirchgeld sind im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt worden.

### XIV. Gewerbesteuer

Die Investmentgesellschaft ist mit der Nutzung der Immobilie sowie der verzinlichen Anlage von Liquiditätsreserven vermögensverwaltend tätig und unterhält somit keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Absatz 1 GewStG. Die Einkünfte der Investmentgesellschaft unterliegen damit nicht der Gewerbesteuer.

Entsprechendes gilt plangemäß für eine etwaige Objektgesellschaft.

Sofern auf Ebene der Investmentgesellschaft oder einer etwaigen Objektgesellschaft eine gewerbliche Tätigkeit realisiert werden sollte, würden die laufenden Gewinne wie auch der

Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Hinsichtlich der damit im Zusammenhang stehenden Risiken wird auf Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

### XV. Verfahrensfragen, einheitliche und gesonderte Feststellung

Die Einkünfte der Investmentgesellschaft werden nach § 180 Absatz 1 Nr. 2 a) AO einheitlich und gesondert für alle Gesellschafter festgestellt.

Die von der Investmentgesellschaft und einer etwaigen Objektgesellschaft erzielten steuerlichen Ergebnisse werden den einzelnen Kommanditisten anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EStG und ggf. als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG zugerechnet.

Im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung werden die im Zusammenhang mit der Beteiligung eventuell anfallenden individuellen Kosten der Anleger als Sonderwerbungskosten einbezogen. Eine unmittelbare Berücksichtigung auf Ebene des Anlegers ohne entsprechende Aufnahme in die einheitliche und gesonderte Feststellung ist nicht möglich. Die Sonderwerbungskosten müssen daher vom Anleger der Investmentgesellschaft angezeigt werden. Der Anleger ist verpflichtet, seine Sonderwerbungskosten der Investmentgesellschaft bis zum 31. März des auf das abgelaufene Kalenderjahr folgenden Jahres einzureichen (§ 15 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrags). Sofern der Anleger seine Sonderwerbungskosten unvollständig, fehlerhaft oder nicht fristgerecht mitteilt oder diese nicht durch Belege nachweist, können sie in die Steuererklärung der Investmentgesellschaft nicht aufgenommen werden. Dies hat zur Folge, dass die vom Anleger geltend gemachten Sonderwerbungskosten auch nicht in der

persönlichen Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können.

Die Investmentgesellschaft wird ihre Einkünfte zur einheitlichen und gesonderten Feststellung erklären und die Erklärungen beim zuständigen Finanzamt einreichen. Den entsprechend auf die Investmentgesellschaft entfallenden Anteil am Ergebnis einer etwaigen Objektgesellschaft und den auf den Anleger entfallenden Anteil des Ergebnisses an der Investmentgesellschaft stellt das jeweils zuständige Finanzamt in einem von der persönlichen Veranlagung getrennten Verfahren einheitlich und gesondert fest. Diese Feststellungen werden den Wohnsitzfinanzämtern für die Anleger verbindlich mitgeteilt (§ 182 Absatz 1 AO) und von Amts wegen bei der Einkommensteuererklärung der einzelnen Anleger berücksichtigt. Die Anleger sind unabhängig von der einheitlichen und gesonderten Feststellung verpflichtet, ihre Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft in ihre Einkommensteuererklärung aufzunehmen.

### XVI. Umsatzsteuer

Die Investmentgesellschaft ist umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer. Die Immobilie ist seit Mai 2021 bis Dezember 2031 vollständig an die AKKA Deutschland GmbH, eine Tochtergesellschaft der AKKA International S. A., Belgien, vermietet. Der Mieter ist Konzerngesellschaft der AKKA Technologies SE, Paris. Der AKKA Konzern ist im Bereich des technologischen Consultings/Engineering tätig. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig. Außerdem ist eine Fläche von rund 10 m<sup>2</sup> der Dachfläche zur Aufstellung einer Funkstation sowie zugehöriger Betriebsanlagen an die Vantage Towers AG vermietet. Auch diese Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig.

Umsätze aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden sind gemäß § 4 Nr. 12 a UStG grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Gegenüber Mietern, die umsatzsteuerrechtliche Unternehmer sind, kann die Investmentgesellschaft auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, sofern die betreffenden Mieter das jeweilige Mietobjekt ausschließlich zu Umsätzen nutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Soweit die Voraussetzungen für den Verzicht vorliegen, kann die Investmentgesellschaft die ihr im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie für Eingangsleistungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen. Die aktuelle Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig und erlaubt daher einen Vorsteuerabzug.

Ändert sich die Nutzung der Immobilie und führt dies zu einer anderen Beurteilung der Berechtigung zum Vorsteuerabzug, so ist bereits abgezogene Vorsteuer unter Umständen anteilig zu berichtigten bzw. bisher nicht abgezogene Vorsteuer anteilig zu berücksichtigen. Es gilt ein Korrekturzeitraum von zehn Jahren bezüglich des Vorsteuerabzugs auf im Zusammenhang mit der Immobilie erhaltene Leistungen oder Einbauten.

### XVII. Grunderwerbsteuer

Nach der Planung der Kapitalverwaltungsgesellschaft fällt im Rahmen der bei der Investmentgesellschaft vorgesehenen Kapitalerhöhung aufgrund des Beitritts von Neugesellschaftern keine Grunderwerbsteuer an. Zwar fällt nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Grunderwerbsteuer an, sofern eine Personengesellschaft ein inländisches Grundstück hält und sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Hierbei werden

mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften durch Multiplikation der Vorhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt.

Im Rahmen des Gesamtkonzepts, das den Altgesellschaftern ermöglichte, aus der Investmentgesellschaft durch Kündigung zum Ablauf des 31. August 2022 auszuschneiden, ist jedoch vorgesehen, dass sofern Kündigungen bzw. ein Ausscheiden von Altgesellschaftern – ggf. in Kombination mit dem Ausscheiden anderer Altgesellschafter – eine Grunderwerbsteuerpflicht auslösen würde, die betreffenden Kündigungen als nicht erfolgt gelten, sodass diese Altgesellschafter nicht aus der Fondsgesellschaft ausgeschieden sind. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass Altgesellschafter in hinreichendem Umfang in der Investmentgesellschaft verbleiben und durch den vorgesehenen Beitritt von Neugesellschaftern der vorgenannte Schwellenwert von 90 % nicht überschritten und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Insoweit wird ergänzend auf die Ausführungen im Kapitel E., Abschnitt „III. Allgemeines steuerliches Risiko“ verwiesen.

### XVIII. Grundsteuer

Der von der Investmentgesellschaft gehaltene Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bildet bisher gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 GrStG der Steuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem nach dem BewG ermittelten Einheitswert des Grundbesitzes ergibt. Die Steuermesszahl beträgt gemäß § 15 Absatz 1 GrStG 3,5 ‰.

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Steuermessbetrag, multipliziert mit dem von der jeweiligen Gemeinde, in der sich der Grundbesitz befindet,

festgelegten Hebesatz. In München beträgt der Grundsteuerhebesatz zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes für Grundstücke 535 %.

Der Gesetzgeber hat eine Reform der Grundsteuer verabschiedet, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer gleichheitsgerechten Immobilienbewertung gerecht zu werden. Gemäß der Neuregelung wird sich die Bewertung von Grundstücken ab dem 1. Januar 2025 am Verkehrswert orientieren. Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird es den Bundesländern außerdem möglich sein, ein eigenes Grundsteuermodell einzuführen (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019, BGBl. I 2019, Seite 1546). Bayern hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein eigenes Bewertungsmodell eingeführt. Die ab 2025 geltenden Grundsteuerhebesätze sind jedoch noch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund kann die künftige Höhe der Grundsteuerbelastung der Investmentgesellschaft derzeit nicht sicher eingeschätzt werden. Es besteht das Risiko, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer kommt. Außerdem besteht das Risiko, dass die Möglichkeit, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen, gesetzlich eingeschränkt wird.

Im Mietvertrag mit der AKKA Deutschland GmbH ist vereinbart, dass die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden kann.

### XIX. Investmentsteuergesetz

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) gilt für Investmentfonds und ihre Anleger. Investmentfonds sind Investmentvermögen nach § 1 Absatz 1 KAGB. Die Investmentgesellschaft erfüllt die Voraussetzungen eines Investmentvermögens. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 2 InvStG unterfallen Personengesellschaften allerdings nicht den speziellen Regelungen des InvStG, sofern es sich nicht um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere nach § 1 Absatz 2



KAGB oder um Altersvorsorgevermögenfonds nach § 53 InvStG handelt. Da die Investmentgesellschaft weder die Voraussetzungen für einen Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren noch eines Altersvorsorgevermögenfonds erfüllt, findet eine Besteuerung nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen für die Beteiligung an Personengesellschaften statt.

## XX. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 (2 BvL 37/91, BStBl. II 1995, Seite 655) seit 1997 in Deutschland nicht mehr erhoben. Eine verfassungskonforme Neuregelung der Vermögensteuer ist im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht absehbar, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

## XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft von Todes wegen und die Schenkung unter Lebenden unterliegen gemäß § 1 Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Anlegern, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft veräußern oder verschenken wollen, ist zu empfehlen, vor der Übertragung der Beteiligung den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Im Folgenden werden die wesentlichen Eckpunkte der Erbschaft- und Schenkungsteuer dargestellt.

### 1. Erbfall

Im Fall des Todes eines Anlegers unterliegt der Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Erbschaftsteuer.

#### a) Direktbeteiligung

Ist der Erblasser Direktkommanditist und tritt der Erbe in diese Rechtsstellung ein, erwirbt dieser aus erbschaftsteuerlicher Sicht die anteiligen Wirtschaftsgüter an der vermögensverwaltenden Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen vermögensverwaltenden Objektgesellschaft, das heißt insbesondere die im Vermögen der Investmentgesellschaft befindliche Immobilie sowie etwaige Verbindlichkeiten.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt auf der Grundlage des Grundbesitzwertes gemäß § 12 Absatz 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 151 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, 152 Nr. 1, 157 Absatz 1 BewG und wird von den für die Wertermittlung zuständigen Finanzämtern unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag mit bindender Wirkung gesondert festgestellt. Soweit es sich um Geschäftsgrundstücke handelt, das heißt diese zu mehr als 80 % fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, wird der Wert nach dem in §§ 184 ff. BewG geregelten Ertragswertverfahren ermittelt.

Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Absatz 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen.

Ein Verschonungsabschlag (§ 13a Absatz 1 ErbStG), der Abzugsbetrag (§ 13a Absatz 2 ErbStG), die anteilige Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und die Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) für begünstigtes Vermögen können nicht in Anspruch genommen werden, da die Beteiligung an der Investmentgesellschaft annahmegemäß nicht in einem Betriebsvermögen gehalten wird und das Fondsvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.

#### b) Treuhandbeteiligung

Bei einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung stellt im Erbfall der Herausgabeanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin den steuerlichen Erwerb dar. Nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen (Finanzministerium Baden-Württemberg vom 2. November 2010 – 3-S 3806/51; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen vom 16. September 2010 – 34-S 3811-035-38476/10; Finanzbehörde Hamburg vom 18. Oktober 2010 – 53 – S 3811 – 002/09; Oberfinanzdirektion Magdeburg vom 18. Oktober 2011 – S 3811-37-St 271; Niedersächsisches Finanzministerium vom 1. November 2010 – S 3806-63-35 1; Ministerium der Finanzen des Saarlandes vom 11. November 2010 – B/5-S 3811-1#001; Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 28. Oktober 2010 – VI 353-S 3806-051) ist für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Die vorgenannten Erlasse binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist.

Auch bei einer treuhänderisch übertragenen Beteiligung ist die Inanspruchnahme von Steuerentlastungen in Form des Verschonungsabschlags (§ 13a Absatz 1 ErbStG), des Abzugsbetrags (§ 13a Absatz 2 ErbStG), der Begünstigung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke (§ 13d ErbStG) und der Tarifbegrenzung (§ 19a ErbStG) ausgeschlossen, da es sich annahmegemäß nicht um begünstigtes Betriebsvermögen handelt und das Investmentvermögen selbst nicht begünstigt ist und auch keine Wohnnutzung vorliegt.



## 2. Schenkung

Bei einer Schenkung der unmittelbar oder mittelbar über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger unterliegt der Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft grundsätzlich der Schenkungsteuer.

Die Schenkungsteuer ermittelt sich nach den gleichen Grundsätzen wie die Erbschaftsteuer. Die in diesem Abschnitt „XXI. Erbschaft- und Schenkungsteuer“ dargestellten Regelungen bezüglich der Bewertung des Vermögens sind demnach auch im Fall der Schenkung anzuwenden.

Schuldner der Schenkungsteuer ist neben dem Schenkungsempfänger auch der Schenker.

### a) Direktbeteiligung

Bestehen Gesellschaftsschulden, sind im Fall einer Schenkung die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln (§ 10 Absatz 1 Satz 4 ErbStG). Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften zum Beispiel als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

### b) Treuhandbeteiligung

Bei einer über einen Treuhänder gehaltenen Beteiligung stellt schenkungsteuerlich die Abtretung des Herausgabeanspruchs den steuerlichen Erwerb dar. Wie zuvor bereits ausgeführt ist für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung nach Auffassung einzelner Finanzverwaltungen insbesondere die Bewertung auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei Direktkommanditisten anzusetzen ist. Einkommensteuerlich sind bei der Schenkung einer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung etwaige Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft als Entgelt zu berücksichtigen und führen für den Schenkungsempfänger hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Anteils an der Investmentgesellschaft zu einem Anschaffungs- und für den Schenker zu einem Veräußerungsvorgang.

## 3. Freibeträge und Steuersätze

Von der Bereicherung des Erwerbers sind – abhängig von der Steuerklasse des Erwerbers und vom Verwandtschaftsverhältnis des Erwerbers zum Erblasser – Freibeträge zwischen 20.000 Euro und 500.000 Euro abzuziehen. Diese sind insgesamt nur einmal für sämtliche Erwerbe von derselben Person innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren zu berücksichtigen. Für Übertragungen zwischen Ehegatten und Lebenspartnern einer eingetragenen Lebenspartnerschaft beispielsweise beträgt der Freibetrag 500.000 Euro und von Eltern auf Kinder 400.000 Euro.

Zusätzlich wird Ehegatten, Lebenspartnern und Kindern des Erblassers in bestimmten Fällen ein Versorgungsfreibetrag gewährt (§ 17 ErbStG). Dieser steht im Fall einer Schenkung nicht zur Verfügung.

Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem erbschaftsteuerlichen Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (ggf. unter Berücksichtigung von Vorerwerben, § 14 ErbStG), Freibeträgen und der Steuerklasse abhängig ist (7% bis 50%).

## XXII. Besteuerung von Stiftungen

Gemeinnützige Stiftungen mit Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland sind nach Maßgabe von § 5 Absatz 1 Nr. 9 KStG, § 3 Nr. 6 GewStG grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit und unterliegen grundsätzlich nur insoweit der Körperschaftsteuer (§ 1 Absatz 1 Nr. 4, 5 KStG) und auch der Gewerbesteuer (§ 2 Absatz 3 GewStG), wie sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten. Für die vorgenannten Stiftungen gelten ertragsteuerliche Besonderheiten, die nachfolgend in groben Zügen dargestellt werden. Für andere Anleger gilt dieser Abschnitt nicht.

Die Beteiligung an der konzeptionsgemäß rein vermögensverwaltend strukturierten und tätigen Investmentgesellschaft führt für Stiftungen nicht zu einem sogenannten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der der Besteuerung für Zwecke der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterliegen würde. Stiftungen könnten jedoch unter den in Kapitel J., Abschnitt III., Ziffer 1., lit. „c) Keine gewerbliche Tätigkeit“ geschilderten Voraussetzungen einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel begründen, der in der Folge zu einem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb führt. Bei plangemäßen Verlauf wird die Immobilie durch die Investmentgesellschaft bzw. die Beteiligung an einer etwaigen Objektgesellschaft nicht vor dem 31. Dezember 2034 veräußert, das heißt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach dem spätestmöglichen Beitritt der Anleger. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte

daher für sich genommen keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb einer Stiftung begründen.

Unabhängig von einer Steuerbefreiung aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit werden Stiftungen Einkünfte im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Investmentgesellschaft zugerechnet; die Steuerbefreiung erfolgt sodann auf der Basis der Körperschaftsteuererklärung der Stiftung durch das für diese zuständige Finanzamt. Stiftungen haben grundsätzlich das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung im Sinne von § 55 AO zu beachten. Das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung gilt nicht für kleinere Körperschaften mit jährlichen Einnahmen von nicht mehr als 45.000 Euro. Die zeitnahe Mittelverwendung erfordert vorbehaltlich einer gemäß § 62 AO zulässigen Rücklagenbildung, dass Stiftungen die Überschüsse aus einer Vermögensverwaltung spätestens in den auf den Zufluss folgenden zwei Kalender- oder Wirtschaftsjahren für die steuerbegünstigten Zwecke zu verwenden haben. Damit die Stiftungen diese Verpflichtung im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft erfüllen können, wird die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind.

Das Grundstockvermögen von Stiftungen gehört nicht zu den zeitnah zu verwendenden Mitteln. Erhält eine Stiftung Kapitalrückzahlungen aus dem Investmentvermögen, so ist zu prüfen, ob diese Grundstockvermögen darstellen oder dem Grundsatz der zeitnahen Mittelverwendung unterliegen. Dies kann u. a. davon abhängen, ob eine Kapitalrückzahlung zu einer Minderung des Wertes der Beteiligung unter deren Anschaffungskosten führt. Zu diesem Zweck informiert die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anleger über die Höhe von Kapitalrückzahlungen und stellt diesen eine Bewertung der

Beteiligung an der Investmentgesellschaft zur Verfügung.

Stiftungen als Anlegern wird empfohlen, sich von einem steuerlichen Berater im Hinblick auf die Beteiligung an der Investmentgesellschaft beraten zu lassen.

### **XXIII. Schlussbemerkungen**

Die vorstehende Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf dem gesetzlichen Stand im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Die Ausführungen geben den Stand der Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes wieder.

Eine Betriebsprüfung der Investmentgesellschaft hat noch nicht stattgefunden, sodass im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes zum Stand der steuerlichen Anerkennung noch keine Angaben gemacht werden können.

## K. Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB

### I. Bewertungsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt bei ihren Investitionen in Vermögensgegenstände Wert darauf, dass diese mit einem konsistenten, angemessenen und nachvollziehbaren Wertansatz unterlegt sind. Dabei gelten die folgenden Grundsätze:

#### 1. Auswahl der externen Bewerter

Jeder externe Bewerter muss im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen hinreichend qualifiziert sein, also insbesondere eine unabhängige, unparteiische und zuverlässige natürliche oder juristische Person sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Vermögensgegenstände verfügen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird fachkundige und erfahrene Bewertungsunternehmen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen beauftragen.

Der Bewerter, der die Bewertung der Vermögensgegenstände vor einer Investition durchführt, darf nicht zugleich die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände durchführen.

Nach Ablauf von drei Jahren darf der externe Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Beststellungszeitraumes, also nach Ablauf einer 2-jährigen Karenzzeit, erneut als externer Bewerter bestellt werden.

#### 2. Einmalige Bewertung im Rahmen des Erwerbs

Gemäß § 261 Absatz 5 KAGB darf die Investmentgesellschaft in eine Immobilie nur investieren, wenn diese zuvor durch mindestens einen externen Bewerter bewertet wurde.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie gemäß § 261 Absatz 5 bzw. § 216 KAGB wurde bei der W&P Immobilienberatung GmbH/Wüest Partner Deutschland, Frankfurt am Main sowie bei der Angermann Valuation and Advisory GmbH, Hamburg, jeweils die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Stichtag der Bewertung war jeweils der 31. August 2022.

Beide Gutachten liegen mit Erstellungsdatum vom 22. September 2022 bzw. 28. September 2022 vor. Es wurden Verkehrswerte in Höhe von 55.200.000 Euro sowie in Höhe von 54.550.000 Euro ermittelt. Der Wertansatz (Ansatz des verbindlichen Verkehrswertes der Immobilie) erfolgte dann zum Mittelwert der beiden gutachterlichen Bewertungen in Höhe von 54.875.000 Euro. Da beiden Bewertungen in ihrem Ergebnis weniger als 10%, bezogen auf ihren Mittelwert, voneinander abweichen, wurde kein weiterer externer Bewerter mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie beauftragt.

#### 3. Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung von Vermögensgegenständen und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden mindestens einmal jährlich erfolgen.

Darüber hinaus ist die Bewertung und Berechnung auch durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird. Dies gilt nicht für die Dauer der Platzierungsphase.

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169, 216, 271, 272 KAGB. Darüber hinaus gelten die Artikel 67–73 der sogenannten Level-2-VO (Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vom 19. Dezember 2012) sowie die KARBV und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Absatz 1 KAGB erstellte interne Bewertungsrichtlinie.

Die laufende Bewertung der Immobilie wird durch einen externen Sachverständigen erfolgen. Die laufende Bewertung von Anteilen an einer etwaigen Objektgesellschaft würde in Übereinstimmung mit § 216 Absatz 1 Nr. 2 KAGB durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst erfolgen.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird nach anerkannten Bewertungsverfahren durchgeführt werden. Die Bewertung soll, begründet durch die Ausrichtung der Investmentgesellschaft auf Ertragsobjekte, im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren erfolgen. Es obliegt jedoch dem Bewerter zu entscheiden, ob die verfügbaren Daten zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ausreichend sind oder ein alternatives Verfahren (zum Beispiel Sachwertverfahren) anzuwenden ist. Der Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl

des Bewertungsverfahrens hinreichend begründen und darlegen.

An einer Börse zugelassene oder in einem organisierten Markt gehandelte Geldmarktinstrumente werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden, werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Bewertung von Vermögenswerten und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung von Vermögenswerten und jeder Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen (vgl. § 272 Absatz 3 KAGB).

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gemäß § 168 Absatz 1 KAGB aufgrund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

## II. Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 1 (Altgesellschafter) maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 durch die Gesamtsumme

der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger eingezahlten Pflichteinlage.

Der für den jeweiligen Anleger der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter) maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2 durch die Gesamtsumme der Pflichteinlagen, multipliziert mit der von dem Anleger übernommenen Pflichteinlage.

Der jüngste Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist auf den Beitrittsunterlagen angegeben. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil einer Anteilsklasse auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) veröffentlicht.

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht gemacht werden. Nettoinventarwerte gemäß gesetzlicher Pflicht (KAGB) wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022.

## III. Liquiditätsmanagement

Da der Anleger grundsätzlich kein vertragliches Recht auf die Rückgabe von Anteilen hat, bezieht sich das Liquiditätsmanagement bei der Investmentgesellschaft auf das Vorhalten

ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten und sonstiger Liquiditätsabflüsse auf Ebene der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zur Gewährleistung des Liquiditätsmanagements für die von ihr verwalteten Investmentvermögen schriftlich grundsätzliche Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft zu überwachen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu ein angemessenes Liquiditätsmanagement, insbesondere auf Grundlage von § 30 KAGB, der AIFM-Richtlinie und der Level-2-VO, implementiert.

Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken wird im Rahmen des Liquiditätsmanagements stets festgehalten, welche Zahlungsverpflichtungen der Investmentgesellschaft bestehen oder grundsätzlich entstehen können, und zwar sowohl kurzfristig als auch langfristig. Gegengerechnet wird der Anteil der liquiden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft für verschiedene Leistungsräume.

Da die Liquidität der Investmentgesellschaft, die Marktliquidität der Vermögensgegenstände wie auch die Zahlungsverpflichtungen nicht statisch sind, sondern sich über die Zeit verändern und von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquidität nach Maßgabe des Vorstehenden stets überwachen. Darüber hinaus werden vorbeugende Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen, um Liquiditätsengpässe vorab zu prognostizieren und diesen angemessen entgegenzuwirken.

Neben einer langfristigen Liquiditätsübersicht führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig, mindestens einmal jährlich, Stresstests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde, die die Bewertung

und Überwachung der Liquiditätsrisiken ermöglichen.

So wird gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt und Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft – unter Einbezug einer etwaigen Objektgesellschaft – ergeben können, kontrolliert werden.

#### IV. Offenlegung von Informationen

##### 1. Informationen, die unverzüglich per E-Mail oder Postversand und auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft offen gelegt werden

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle

##### 2. Informationen, die im Jahresbericht der Investmentgesellschaft offen gelegt werden

- Prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft
- Aktuelles Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverage
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden
- Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft

- Betrag der Ausgabeaufschläge, die der Investmentgesellschaft im jeweiligen Berichtszeitraum für den Erwerb von Anteilen berechnet worden sind
- Vergütungen, die der Investmentgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungvergütung für die in der Investmentgesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde

##### 3. Informationen für Interessierte

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann nach § 297 Absatz 9 KAGB Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngste Entwicklung bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft in schriftlicher Form verlangen. Die Informationen liegen am Sitz der Investmentgesellschaft unter der Geschäftsadresse in 22767 Hamburg, Königstraße 28, in Papierform aus und können dort eingesehen werden.

##### 4. Stellen, an denen die Jahresberichte der Investmentgesellschaft erhältlich sind

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft können von allen Anlegern bei der Treuhandkommanditistin II kostenlos telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden. Die Kontaktdaten der Treuhandkommanditistin II lauten:

PVT Trust GmbH  
Anne-Conway-Straße 6  
28359 Bremen  
E-Mail: info@pvt-trust.de  
Telefon: +49 421 5173 8128

Der Jahresbericht kann auch als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) abgerufen werden.

##### 5. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

Für zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB gibt es zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Veranlassung. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die erforderlichen Informationen, einschließlich neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement sowie zum aktuellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft sowie der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Steuersysteme (Risikomanagementsysteme), im Jahresbericht offen.

##### 6. Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investmentgesellschaft

Die Jahresberichte der Investmentgesellschaft werden innerhalb der gesetzlichen Fristen gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB und in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB erstellt. Der Jahresbericht wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht und kann als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) abgerufen werden.

##### 7. Stelle, bei denen der Anleger den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen und die Anlagebedingungen sowie den Gesellschaftsvertrag kostenlos erhalten kann und auf welche Weise diese Unterlagen erhältlich sind

Nach den Vorschriften des KAGB sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds in Deutschland die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des

#### K. Weitere Pflichtangaben nach dem KAGB



Gesellschaftsvertrages und ggf. des Treuhandvertrages zu erstellen und den Privatanlegern zur Verfügung zu stellen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage informiert wird und sich insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen bzw. Nachträge einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie die wesentlichen Anlegerinformationen von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
Königstraße 28  
22767 Hamburg  
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0  
E-Mail: info@paribus-kvg.de

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de)  
abgerufen werden.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht. Diese Dokumente sind kostenlos über dieselben Adressen und Medien zu beziehen wie der Verkaufsprospekt.

Das Beteiligungsangebot wird in der Bundesrepublik Deutschland zur Zeichnung angeboten.

## L. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

**Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen sind Anleger rechtzeitig vor Abgabe ihrer Vertragserklärung (Beitrittserklärung) die nachfolgend dargestellten Informationen zur Verfügung zu stellen:**

### I. Angaben zur Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft ist die Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRA 112200.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere die Verwaltung und ggf. die Veräußerung der Immobilie in München, Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB,

- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaften“ genannt, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere die Verwaltung und ggf. die Veräußerung der Immobilie in München, Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München. Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden.

Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und

Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

### II. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: Info@paribus-kvg.de, Internet: www.paribus-kvg.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 125704, ist externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und zur Verwaltung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet.

Hauptgeschäftstätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Folgende inländische Investmentvermögen,

- geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie
- geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB,

welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren,

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
- b) Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
- c) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, sofern diese ausschließlich in die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
- d) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB,
- e) Vermögensgegenstände nach § 261 Absatz 1 Nr. 5 und Nr. 6 KAGB, sofern die betroffenen Investmentvermögen ihrerseits ausschließlich in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 4 KAGB sowie die aufgeführten Vermögensgegenstände gemäß lit. a) bis h) investieren dürfen,
- f) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,
- g) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- h) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

sind Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung.

Weiterhin sind folgende inländische Investmentvermögen Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung:

- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB – unter Ausnahme von Hedgefonds und Dach-Hedgefonds – welche gemäß ihren Anlagebedingungen ausschließlich in folgende Vermögensgegenstände investieren,
- i) Wertpapiere gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. a) KAGB in Verbindung mit § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen,

- j) Geldmarktinstrumente gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. b) KAGB in Verbindung mit § 194 KAGB,
- k) Bankguthaben gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. d) KAGB in Verbindung mit § 195 KAGB,
- l) Immobilien gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. e) KAGB,
- m) Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften gemäß § 284 Absatz 2 Nr. 2 lit. f) KAGB.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind. Sie darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst betreiben darf, und eine Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben. Weitere Geschäfte oder Tätigkeiten darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betreiben.

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Markus Eschner, Uwe Hamann, Dr. Georg Reul und Dr. Volker Simmering vertreten.

### III. Angaben zur geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Die Paribus Fondsbeteiligung GmbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 111414, ist geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

Hauptgeschäftstätigkeit der geschäftsführenden Kommanditistin: Unternehmensgegenstand der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Übernahme der persönlichen Haftung und Geschäftsführung in Gesellschaften der Paribus-Gruppe.

Sie ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einzelvertretung befugt. Sie ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben auf Dritte zu übertragen. Insbesondere ist sie berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft auf Dritte, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, zu übertragen. Hierzu hat die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Fremdverwaltungsvertrag abgeschlossen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt.

Geschäftsführung: Die Paribus Fondsbeteiligung GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Dr. Christopher Schroeder und Thomas Böcher vertreten.

### IV. Angaben zur persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin)

Die Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH, Geschäftsadresse: Königstraße 28, 22767 Hamburg, Telefon: +49 40 8888 00 6-0, Telefax: +49 40 8888 00 6-199, E-Mail: info@paribus.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 115393, ist persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft und von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich

zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Hauptgeschäftstätigkeit der persönlich haftenden Gesellschafterin: Unternehmensgegenstand der Komplementärin sind die Erbringung von Dienstleistungen aller Art und die Verwaltung von Immobilien in Deutschland; ausgenommen sind erlaubnispflichtige Geschäfte/Tätigkeiten. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, die Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters u. a. bei Kommanditgesellschaften in Form geschlossener Immobilienfonds zu übernehmen.

Geschäftsführung: Die Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Thomas Böcher und Martin Rolle vertreten.

#### V. Angaben zur Treuhandkommanditistin II

Treuhandkommanditistin II ist die PVT Trust GmbH, Geschäftsadresse: Anne-Conway-Straße 6, 28359 Bremen, Telefon: +49 421 5173 8128, E-Mail: info@pvt-trust.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Bremen unter HRB 35943.

Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandkommanditistin II: Unternehmensgegenstand der Treuhandkommanditistin II sind die Verwaltung von Treuhandvermögen und eigenem Vermögen, soweit es sich nicht um Geschäfte im Sinne des § 1 Absatz 1 und Absatz 1a KWG handelt. Die Hauptgeschäftstätigkeiten der Treuhandkommanditistin II sind insbesondere die Überwachung der Einzahlung der Zeichnungsbeträge der Anleger, die Vertretung der Anleger in Gesellschafterversammlungen, die Führung eines Anlegerregisters, die Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen sowie die Koordination der Anlegerkommunikation.

Geschäftsführung: Die PVT Trust GmbH wird durch ihren Geschäftsführer Ingo Kuhlmann vertreten.

Die PVT Trust GmbH hat ihre Aufgaben aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag auf die Paribus Trust GmbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, ausgelagert. Die Paribus Trust GmbH ist unter HRB 95393 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen und hat ein Stammkapital von 25.000 Euro. Gesellschafter sind CSB Beteiligungen GmbH und Paribus Holding GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführer Stephanie Brumberg und Hinrich Wilhelm Otter vertreten.

#### VI. Aufsichtsbehörde

Nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist für die Investmentgesellschaft, die Treuhandkommanditistinnen, die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (vor und nachstehend auch „BaFin“), Marie-Curie-Straße 24–28 in 60439 Frankfurt am Main.

#### VII. Name und ladungsfähige Anschrift des für die Anbieterin handelnden Vermittlers nebst Namen der Vertretungsberechtigten

Siehe Eintragung auf der Beitrittserklärung.

#### VIII. Vertragssprache

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und die vorliegenden Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprache, in der die

Investmentgesellschaft die Kommunikation während der Vertragslaufzeit zu führen sich verpflichtet, ist Deutsch.

#### IX. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für die Vertragsanbahnung und für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Ist der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, gelten im Hinblick auf das zuständige Gericht die gesetzlichen Regelungen. Handelt es sich bei dem Anleger nicht um einen Verbraucher, ist der Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag Hamburg.

#### X. Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Weitere Einzelheiten können der nachfolgend angegebenen Internetadresse entnommen werden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – Referat ZRC 3 – (im Gesellschaftsvertrag in § 29 Abs. 1 versehentlich als „Referat ZR 3“ bezeichnet)  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefon: +49 228 4108-0  
Telefax: +49 0228 4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de  
Internet: www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreit-schlichtung/StreitschlichtungBaFin/StreitschlichtungBaFin\_node.html

#### L. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Weitere Einzelheiten können der nachfolgend angegebenen Internetadresse entnommen werden. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 9566-3232  
Telefax: +49 69 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle)

Die Beschwerden an die Schlichtungsstellen sind jeweils unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben.

Der Anleger (Beschwerdeführer) hat jeweils insbesondere zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch noch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die jeweilige Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung, die unter den jeweils genannten Adressen erhältlich oder auf der jeweils angegebenen Internetseite online abrufbar ist.

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger ferner jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Beschwerden sind in Textform bei der BaFin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de) angegeben werden.

#### XI. Garantiefonds

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, stehen für Beteiligungsangebote wie das vorliegende nicht zur Verfügung.

#### XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung der gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen. Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in eine Immobilie – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. September 2022 beteiligt gewesen sind.

Die mit der Beteiligung verbundenen Hauptmerkmale der Anteile der Anleger ergeben sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, dem mit der Treuhandkommanditistin II geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie der vom Anleger unterzeichneten Beitritts-erklärung. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen, verfügen über die dargestellten Gesellschafterrechte mittelbar unter Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin.

Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes 12.593.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. August 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2023 ferner berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Sie ist nach eigenem Ermessen berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 übernommen wurde. Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten ebenfalls die Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten bezüglich der Platzierungsphase und des Zustandekommens des Vertrages wird auf das Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt I., Ziffer 5. lit. „b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“ Bezug genommen.



**XIII. Preise**

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. September 2022 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlags. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Kosten der Investmentgesellschaft wird auf Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen, Abschnitt V. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag sowie Initialkosten“ und Abschnitt VI. Laufende Kosten“ Bezug genommen. Die steuerlichen Umstände sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben.

**XIV. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten**

Liefer- und Versandkosten, Telekommunikationskosten oder gesondert berechnete Kommunikationskosten fallen nicht an. Zu den weiteren Kosten des Anlegers wird im Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ auf Abschnitt VI., Ziffer „11. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“ Bezug genommen.

Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind ausführlich im Kapitel „J. Bedeutsame Steuervorschriften“ beschrieben. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. seinen steuerlichen Berater wenden.

Eigene Kosten für zum Beispiel Telefon, Internet, Porto oder Überweisungen hat der Anleger selbst zu tragen.

**XV. Spezielle Risiken der Beteiligung**

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft unterliegt als Finanzinstrument den üblichen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Investmentvermögen verbunden sind. Ein weiteres Risiko ergibt sich zudem daraus, dass die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert. Ein etwaiger Zweitmarktpreis einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann Schwankungen unterliegen, auf die die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich im Kapitel „E. Risikohinweise“ dargestellt.

**XVI. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes. Sie sind während der Dauer des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag oder eine Aktualisierung zum Verkaufsprospekt, ergänzt oder geändert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

**XVII. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen**

Die von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages sind zehn Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. September 2022, einzuzahlen. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft

berechtigt, dem beitretenden Anleger Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt. Die Einzahlungen der von den Neugeschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie ein nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 geschuldeter Ausgabeaufschlag erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft.

Erfüllt ein Anleger seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Anleger wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen.

**XVIII. Widerrufsrechte**

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen des Widerrufs, sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

**XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen**

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller

**L. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen**

Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft umwandeln, indem er das Treuhandverhältnis kündigt und die Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung verlangt. Eine solche Kündigung des

Treuhandvertrages zwecks Umwandlung in eine eigene Kommanditbeteiligung setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass zugleich mit dem Verlangen der Treuhänderin eine Handelsregistervollmacht nach § 9 des Gesellschaftsvertrages erteilt wird. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt und damit unmittelbar weiterer Kommanditist im Sinne des Gesellschaftsvertrages wird.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann gemäß den vertraglichen Regelungen des jeweiligen Treuhand- und Verwaltungsvertrages gekündigt werden. Die Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft ist nach Maßgabe des § 21 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

**Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen.**

## M. Zeichnungshinweise

### I. Gesonderte Berichterstattung für Stiftungen

Stiftungen werden im Rahmen einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bei der Erfüllung ihrer umfangreichen Überwachungs- und Berichtspflichten durch eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende, erweiterte Berichterstattung unterstützt. Die gesetzliche Jahresberichterstattung umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang, den Lagebericht, den Bilanz- und den Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers und wird innerhalb der ersten sechs Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres an die Anleger versendet. Im Rahmen der gesetzlichen Jahresberichterstattung erfolgen u. a. Angaben zur Berechnung des Nettoinventarwertes sowie zum KARBV-Ergebnis.

Die Berichterstattung bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot umfasst im Weiteren neben der obligatorischen Information über das steuerliche Ergebnis und zusätzlich zum zuvor genannten KARBV-Ergebnis ein nach dem HGB ermitteltes handelsrechtliches Ergebnis. Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird den Anlegern mitteilen, ob und in welcher Höhe in den an die Anleger ausgeschütteten Beträgen zeitnah zu verwendende Überschüsse enthalten sind. Für die Unterstützung bei der Überwachung der Kapitalerhaltungsvorschriften wird zusätzlich zur Auszahlungsmitteilung und zur Berechnung des Nettoinventarwertes eine Beteiligungsbewertung auf Basis des Discounted Cashflow im Reporting enthalten sein.

Diese wird zur besseren Nachvollziehbarkeit erläutert werden.

Der Jahresbericht wird bei den in diesem Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen verfügbar gemacht und wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

### II. Beitrittserklärung

Anleger senden die Beitrittserklärung für eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft zusammen mit dem Bogen für die persönliche Identitätsprüfung (Anlage 1 zur Beitrittserklärung) vollständig ausgefüllt und unterzeichnet – auch hinsichtlich der Widerrufsbelehrung – an ihren Berater oder direkt an:

PVT Trust GmbH  
Anne-Conway-Straße 6, 28359 Bremen

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Der Anleger erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Aufforderung, den Beteiligungsbetrag und den Ausgabeaufschlag in voller Höhe spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung und nach Zugang einer schriftlichen Einzahlungsaufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft, das heißt der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, frühestens jedoch zum 1. September 2022, zu überweisen. Diese Überweisung hat auf das folgende Konto zu erfolgen:

Empfänger: Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
Bank: Hamburger Sparkasse  
IBAN: DE64 2005 0550 1502 7290 88  
BIC: HASPDEHXXX

### III. Bankverbindung für Auszahlungen

Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgen in Euro und werden auf ein für den Anleger geführtes Euro-Konto überwiesen. Es gilt für den Zahlungsverkehr so lange, bis der Investmentgesellschaft ggf. eine andere Bankverbindung mitgeteilt wird.

### IV. Handelsregister

Für eine Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister ist der Anleger verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II nach Annahme seiner Beitrittserklärung eine Vollmachtssurkunde zu übergeben, deren Unterschrift notariell beglaubigt sein muss. Die Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht trägt der Anleger.

### V. Checkliste

Folgende Unterlagen/Informationen sind vom Anleger einzureichen:

- Beitrittserklärung
- Notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht, falls der Anleger als Direktkommanditist beitreten möchte
- Ausweiskopie

Für die Zeichnung durch Stiftungen werden zudem folgende Unterlagen benötigt:

- (wenn vorhanden) Auszug aus dem Stiftungsregister (nicht älter als sechs Monate)
- Kopie der Stiftungssatzung (mit der Bestätigung, dass diese aktuell ist und hinsichtlich der Vertretungsbefugnis keine Änderungen durch Satzungsbeschlüsse stattgefunden haben)
- (wenn vorhanden) amtliche Vertretungsbescheinigung
- Ausweiskopien der Unterzeichnungsberechtigten (Vorstände)
- Erklärung zur Geldwäsche (persönliche Identitätsprüfung), auf Stiftung ausgestellt; Kreuz bei: „Handeln auf eigene Rechnung“ und Unterschrift durch den/die Unterzeichnungsberechtigten (Formular wird zur Verfügung gestellt)

## N. Anlagebedingungen

### Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die **Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die ab dem 1. September 2022 nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

### A. Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften

erwerben dürfen (nachfolgend „Objektgesellschaft“),

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### B. Anlagegrenzen

1. Die Investmentgesellschaft hat die Immobilie in München, Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München (nachfolgend „Immobilie“) erworben.
2. Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20 % des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. gelten nicht ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder Liquidation der Objektgesellschaft. Zudem gelten die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. nicht für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des an der Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.
3. Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a. Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt der Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/qm pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
  - b. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5°C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie wird mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
  - c. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
  - d. Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.
4. Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.



### C. Anleger

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in die Immobilie gemäß Ziffer B.1. – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft künftig nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. September 2022 beteiligt gewesen sind.

### D. Leverage und Belastungen

1. Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Bei Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.
3. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten

Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten.

4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### E. Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft jeweils gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

### F. Anteilklassen

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilklasse 1 und Anteilklasse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Auszahlungen).

Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).

### G. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. September 2022 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,2 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,9 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.**

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,9 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend

### N. Anlagebedingungen

dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-) Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

## 5. Steuern

Die Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

## H. Laufende Kosten der Investmentgesellschaft

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft sowie an Dritte gemäß nachstehenden Ziffern H.2. bis H.4. kann jährlich insgesamt bis zu 0,45 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß Ziffern H.5. bis H.8. sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer H.9 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der

Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

### 3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind:

a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. September 2022 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage.

d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist

## N. Anlagebedingungen

berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

#### 4. Vergütungen an Dritte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt Dritten aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft für die Unterstützung bei der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilie ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung von bis zu 0,119 % der Bemessungsgrundlage. Die insoweit Beauftragte ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

#### 5. Vergütungen und Kosten auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren, Kosten – zum Beispiel ähnliche Vergütungen wie in den Ziffern H.7. und H.8. dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

#### 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0357 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen

zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### 7. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- vi. Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer inkl. Kosten für die Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses;

vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

ix. ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;

x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

xi. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

xii. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie für den Beirat (Auslagen und Vergütung).

b. Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden lit. a) und Ziffer H. 8. anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren

Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Objektgesellschaften aus.

- c. Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 8. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a. Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätig, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an

der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

- b. Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

#### 9. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 erhalten.
- b. Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der

durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.

- c. Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

#### 10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Vergütung angerechnet.

#### 11. Sonstige vom Anleger unmittelbar zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der

Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a. Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er sie ausgelöst hat.
- b. Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.
- c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

## 12. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

## 13. Steuern

Die vorstehend genannten Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

### I. Ertragsverwendung/Auszahlung

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie bzw. der Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### J. Geschäftsjahr, Dauer, Liquidation und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember eines Jahres. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu einem Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine länger als geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

## N. Anlagebedingungen



Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Kommanditisten aufgelöst werden.

3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### K. Verwahrstelle

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben gemäß vorstehender Ziffer K.3. unberührt.

#### L. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
2. Die Investmentgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
3. Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.

#### N. Anlagebedingungen

# O. Gesellschaftsvertrag

## Gesellschaftsvertrag

der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (ehemals: Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH & Co. KG) (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt) mit Sitz in Hamburg, wirksam werdend zum Beginn des 1. September 2022.

### Präambel

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds nach § 8 lit. f) Absatz 1 Verkaufsprospektgesetz konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wird bzw. wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 1. September 2022 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „KAGB“ genannt).

### § 1. Firma und Sitz

1. Die Firma der Investmentgesellschaft lautet Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.
2. Sitz der Investmentgesellschaft ist Hamburg.

### § 2. Gesellschaftszweck

1. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investmentgesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft investiert nach Maßgabe der Anlagebedingungen gemäß den §§ 261 bis 272 KAGB in:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt, sowie
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Gegenstand der Investmentgesellschaft ist insbesondere die Verwaltung und ggf. die Veräußerung der Immobilie in München, Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München (nachfolgend „Immobilie München“ genannt). Im Rahmen der Verwaltung der Immobilie kann ein Baurecht geschaffen werden und die Immobilie kann auch umgebaut, erweitert, hinsichtlich von Freiflächen bebaut

oder in verschiedene Grundstücke aufgeteilt werden (nachfolgend „Bauverdichtung“ genannt).

3. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Investmentgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

### § 3. Dauer und Geschäftsjahr

1. Die Investmentgesellschaft hat eine Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2034. Nähere Einzelheiten zur Dauer der Investmentgesellschaft sowie Kündigungsmöglichkeiten sind in § 23 geregelt.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### § 4. Gesellschafter

Neben den im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten hat die Investmentgesellschaft folgende Gesellschafter:

1. Komplementärin: Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts

- Hamburg unter der Nummer HRB 115393 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Sie erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Investmentgesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin ist jederzeit ohne Zustimmung der Mitgesellschafter berechtigt, ihre Stellung als Komplementärin der Investmentgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten auf eine eintrittsbereite neue persönlich haftende Gesellschafterin zu übertragen, wenn die neue persönlich haftende Gesellschafterin die gleiche Rechtsform aufweist und den gleichen Gesellschafterhintergrund hat wie die übertragende und ausscheidende Komplementärin. Die Kosten dieser Übertragung trägt die ausscheidende Komplementärin.
2. Geschäftsführende Kommanditistin: Geschäftsführende Kommanditistin ist die Paribus Fondsbeteiligung GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 111414 (nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt) mit einer auf Kapitalkonto Ia) verbuchten Einlage von 2.500 Euro (auf Kapitalkonto Ib) verbuchte Einlagen nachfolgend „Pflichteinlagen“ genannt) bei einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von 125 Euro.
3. Treuhandkommanditistin I: Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 31. August 2022 der Investmentgesellschaft beigetreten sind (nachfolgend „Altgesellschafter“ genannt) ist die Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 130249 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“ genannt). Im Wege der Sonderrechtsnachfolge hat die Treuhandkommanditistin I eine Pflichteinlage in Höhe von 11.950.000 Euro übernommen und ist mit einer Haftsumme von insgesamt 597.500 Euro in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen.
4. Treuhandkommanditistin II: Nach dem 1. September 2022 können sich weitere Gesellschafter und/oder Altgesellschafter mit Wirkung zum Beitrittsdatum – frühestens mit Wirkung zum 01. September 2022 – nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 an der Investmentgesellschaft beteiligen. „Neugesellschafter“ sind dabei (i) weitere Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (nachfolgend „Neugesellschafter I“ genannt) sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen (nachfolgend insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“ genannt). Neugesellschafter werden nachfolgend zusammen mit den Altgesellschaftern, die nicht an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 teilnehmen, „Anleger“ genannt. Treuhandkommanditistin für Neugesellschafter mit einer Pflichteinlage von zunächst 2.500 Euro und einer in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragenen Haftsumme von zunächst 125 Euro ist die PVT Trust GmbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter der Nummer HRB 35943 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“, Treuhandkommanditistin I und Treuhandkommanditistin II gemeinsam „Treuhandkommanditistinnen“ genannt).
5. Da die Investmentgesellschaft derzeit nur in einen Vermögensgegenstand investiert und dadurch von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB abweicht, dürfen der Investmentgesellschaft ab dem 1. September 2022 nur Neugesellschafter I im Sinne des § 262 Absatz 2 S. 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB neu beitreten, das heißt solche Neugesellschafter I,
- a) die sich verpflichten, mindestens EUR 20.000 (exkl. Ausgabeaufschlag) zu investieren (wobei höhere Zeichnungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen und der tatsächliche Zeichnungsbetrag eines Neugesellschafter I (exkl. Ausgabeaufschlag) seiner Pflichteinlage entspricht);
- b) für die die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
6. Anleger können grundsätzlich natürliche oder juristische Personen sein. Ausgeschlossen sind Anleger, auf die eines der folgenden Kriterien zutrifft:
- a) Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)
- b) Personen, die in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische, russische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) sind
- c) Rechtsträger, insbesondere juristische Personen, die in den USA, Kanada oder Russland bzw. nach US-amerikanischem, kana-

dischem oder russischem Recht gegründet wurden und/oder an denen ein vorstehend genannter Rechtsträger beteiligt ist und/oder

- d) Personen die auf Rechnung einer Person handeln, auf die eines der vorstehenden Kriterien zutrifft sowie
- e) Personen an denen eine in diesem Abs. 6 genannte natürliche Person unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 10 % am Nennkapital oder an den Gewinnen oder Trusterträgen beteiligt ist bzw. mehr als 10 % der Stimmrechte hält. Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen von Personen mit der Staatsangehörigkeit Russlands oder Wohnsitz in Russland sind unabhängig von der Beteiligungshöhe ausgeschlossen.

Im Einzelfall kann ein Beitritt von Personen, Personengesellschaften und/oder Rechtsträgern i. S. d. vorstehenden Absätzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich aufgrund einer entsprechenden Ausnahmeregelung weder als meldepflichtige Person i. S. d. FATCA-Abkommens, des Common Reporting Standard noch des Finanzkonteninformationsaustauschgesetzes zu qualifizieren sind.

- 7. Auf Altgesellschafter finden Absatz 5 sowie Absatz 6 Satz 2 Buchstabe a) keine Anwendung, unabhängig davon, ob die Altgesellschafter durch Zeichnung der Kapitalerhöhung gemäß §§ 4 bis 8 im Umfang der Zeichnung als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt sind (vgl. § 4 Absatz 4).

## § 5. Beteiligung von weiteren Kommanditisten

- 1. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, abweichend von § 6 Absatz 1 Neugesellschafter nicht als Treugeber, sondern als Direktkommanditisten (nachfolgend „Kommanditisten“ genannt) in die Investmentgesellschaft aufzunehmen, wobei die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind. Insofern ist die Treuhandkommanditistin II hiermit von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin das Angebot eines Neugeschafter auf (unmittelbaren) Beitritt zur Investmentgesellschaft als Kommanditist bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) anzunehmen und die erforderlichen Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Die Treuhandkommanditistin II nimmt diese grundsätzlich einmal monatlich zum Monatsletzen eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitrittserklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des beitretenden Kommanditisten besteht. Der beitretende Kommanditist verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II informatorisch über seinen Beitritt unterrichtet. Das Angebot und die Annahme des Beitritts kann in Schrift- oder Textform (insbesondere auch digital über eine Zeichnungsplattform) erfolgen.

- 2. Im Innen- und Außenverhältnis treten die gemäß Absatz 1 beitretenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Absatz 1 BGB) der Eintragung ihrer Haftsumme in das Handelsregister der Investmentgesellschaft bei (vgl. § 152 Absatz 4 KAGB), wobei die Zeichnung eines Neugeschafterfrühestens zum 01. September 2022 wirksam wird.
- 3. Voraussetzung für die Aufnahme eines Kommanditisten ist die Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (nachfolgend „GwG“ genannt), insbesondere hat der Anleger die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 11 GwG erforderlichen Angaben zusammen mit seiner Beitrittserklärung zu machen und entsprechende Unterlagen beizubringen. Kommt ein Kommanditist seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GwG nicht nach, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrem freien Ermessen nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Es gilt § 8 Absatz 5.

## § 6. Beteiligung von Treugebern

- 1. Neugesellschafter beteiligen sich an der Investmentgesellschaft regelmäßig mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin II, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren. Die Treuhandkommanditistin II wird nach Maßgabe von § 12

dieses Gesellschaftsvertrages die betreffende Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung der Treugeber übernehmen, halten und verwalten.

2. Die Treuhandkommanditistin II wird von den Gesellschaftern hiermit unwiderruflich bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Investmentgesellschaft als Treugeber bzw. auf Erhöhung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft (nachfolgend gemeinsam „Beitritt“) anzunehmen. Hinsichtlich der Übermittlung der Beitrittserklärung und deren Annahme durch die Treuhandkommanditistin II gilt § 5 Absatz 1 Satz 3 bis 5 entsprechend.
3. § 5 Absatz 2 und Absatz 3 gelten entsprechend.

#### § 7. Gesellschaftskapital

1. Das Gesellschaftskapital beträgt derzeit 12.593.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft in dem Umfang herabzusetzen, in dem Altgesellschafter bis zum Ablauf des 31. August 2022 mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2023 (nachfolgend „Platzierungsphase“ genannt) berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (nachfolgend „Erhöhungskapital“ genannt). Für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter gelten die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages. Die

geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Erhöhungskapital nach eigenem Ermessen herabzusetzen, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu nicht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ferner berechtigt, die Platzierungsphase nach eigenem Ermessen um bis zu ein Jahr zu verlängern, soweit das Erhöhungskapital nicht bis zum 31. Dezember 2023 durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen wurde. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es hierzu ebenfalls nicht.

3. Den Altgesellschaftern wird ein erstrangiges Bezugsrecht (nachfolgend „erstrangiges Bezugsrecht“ genannt) auf eine Übernahme eines ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft entsprechenden Teils des Erhöhungskapitals gewährt. Der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin sowie den Treuhandkommanditistinnen (soweit sie ihre Einlage aus eigenem Recht halten) wird kein Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsrecht ist in einer Zeichnungssumme auszuüben, die ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar ist.

Soweit Altgesellschafter ihr erstrangiges Bezugsrecht nicht innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist ausüben, können andere Altgesellschafter, die ihr erstrangiges Bezugsrecht ausgeübt haben, sich über den Umfang des erstrangigen Bezugsrechts hinaus innerhalb einer von der geschäftsführenden Kommanditistin zu bestimmenden Bezugsfrist an dem Erhöhungskapital beteiligen (nachfolgend „zweitrangiges Bezugsrecht“ genannt). Sollte es im Rahmen der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu Überzeichnungen

kommen, ist der Zeichnungsbetrag eines Altgesellschafter anteilig im Verhältnis der Ausübung des zweitrangigen Bezugsrechts zu kürzen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die gemeinsame Ausübung des erstrangigen und zweitrangigen Bezugsrechtes zu verlangen.

Für die Ausübung des erstrangigen und des zweitrangigen Bezugsrechts sowie die Erhöhung der Beteiligung der Altgesellschafter gelten §§ 5 und 6 entsprechend. Altgesellschafter, die durch Ausübung erstrangiger und/oder zweitrangiger Bezugsrechte Erhöhungskapital zeichnen, werden im Umfang der Zeichnung als Neugesellschafter II an der Investmentgesellschaft beteiligt (vgl. § 4 Absatz 4).

4. Die Immobilie München hat gegenüber dem Ankauf eine Wertsteigerung erfahren. Diese Wertsteigerung soll zur Gleichstellung der Anleger durch die Bildung von zwei verschiedenen Anteilsklassen berücksichtigt werden. Weiterhin ist seit dem Jahr 2014 für die Investmentgesellschaft ein Zivilprozessverfahren vor dem Landgericht Hamburg unter Az. 327 O 334/15 rechtshängig (bestehend aus Schadensersatzklage der Investmentgesellschaft und Widerklage der Beklagten zu 1, nachfolgend „Schadensersatzklage 2014“ genannt). An den Kosten und Erträgen der Schadensersatzklage 2014 (einschließlich sämtlicher Instanzen und/oder etwaiger Antragsumstellung etc.) sollen nur die Altgesellschafter partizipieren. Die derzeitigen Kommanditanteile der Altgesellschafter an der Investmentgesellschaft, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals



- an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet (vgl. § 14). Hinsichtlich der Anteilsklasse 1 gilt ein voll auf Kapitalkonto Ia) eingezahlter Euro als ein Anteil an der Investmentgesellschaft (nachfolgend „Anteil Altgesellschafter“ genannt). Der Ausgabepreis für jeweils einen von einem Neugesellschafter gezeichneten Anteil (nachfolgend „Anteil Neugesellschafter“, gemeinsam mit dem Anteil Altgesellschafter „Anteile“ genannt) wird dabei so berechnet, dass der anteilig auf die Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, entfallende Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 nach Abzug der Sonderauszahlung gemäß § 17 Absatz 8 durch die Summe der Anteile der Altgesellschafter, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, dividiert wird. Der Ausgabepreis ist auf volle Cent aufzurunden. Die Anzahl der Anteile eines Neugesellschafters wird ermittelt, in dem die Zeichnungssumme durch den Ausgabepreis dividiert wird. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Anteile ist auf volle Anteile abzurunden.
5. Die Treuhandkommanditistinnen werden hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, im Rahmen des in § 7 Absatz 1 bis 3 beschriebenen Gesellschafterwechsels ihre Kapitaleinlage und Hafteinlage an der Investmentgesellschaft insoweit nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages anzupassen, wie Altgesellschafter ausscheiden und Neugesellschafter in die Investmentgesellschaft eintreten.
  6. Mit Ausnahme der geschäftsführenden Kommanditistin, der Neugesellschafter II und der Treuhandkommanditistinnen (letztere nur, soweit sie ihre Einlage aus eigenem Recht halten) haben die Kommanditisten zusätzlich zu ihrem jeweiligen Zeichnungsbetrag einen Ausgabeaufschlag von bis zu 5%, bezogen auf den Zeichnungsbetrag, zu zahlen. Der Ausgabeaufschlag ist nach § 8 Absatz 2 zeitgleich mit der Einzahlung des Zeichnungsbetrages zu zahlen. Gleiches gilt für Treugeber, die sich über den Abschluss eines Treuhandvertrages mittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligen.
  7. Die Pflichteinlage und die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden Kommanditisten müssen stets im Verhältnis 100 : 5 zueinander stehen.
  8. Weiterhin ist die geschäftsführende Kommanditistin während der Laufzeit der Investmentgesellschaft berechtigt, das Gesellschaftskapital heraufzusetzen, um a) die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um mehr als 10 % der Grundfläche oder b) den Neubau eines zweiten Gebäudes zu finanzieren, sofern durch diese Kapitalerhöhung nicht unmittelbar Grunderwerbsteuer entsteht. Die Regelungen zum Vorgehen bei der Kapitalerhöhung gem. Absatz 2 gelten analog für Alt- und Neugesellschafter für die Kapitalerhöhung gem. dieses Absatzes. Insbesondere sind § 4 Absätze 4–7, § 5, § 6, § 7 Absatz 3, Absatz 4, Absatz 6, § 8, § 8, § 14 Absatz 2 mit der Maßgabe, dass für die weitere Wertsteigerung der Immobilie ein neues Kapitalkonto V c) eingerichtet wird, § 17 Absätze 1 bis 7 analog anwendbar.
- § 8. Fälligkeit der Kapitaleinzahlung, Verzug, Schadensersatz**
1. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen haben ihre eigenen Pflichteinlagen gemäß § 4 vollständig erbracht.
  2. Die von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 sind 10 Bankarbeitstage nach Annahme des Beitritts durch die Treuhandkommanditistin II, frühestens jedoch zum 1. September 2022 einzuzahlen.
  3. Im Falle des Verzuges ist die Investmentgesellschaft berechtigt aber nicht verpflichtet, dem beitretenden Neugesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % Punkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Absatz 1 BGB) zu berechnen. Eine weitergehende Haftung wegen Verzuges bleibt unberührt.
  4. Erfüllt ein Neugesellschafter seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen diesen Kommanditisten wahlweise ganz oder bis zur Höhe des nicht erbrachten Zeichnungsbetrages aus der Investmentgesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.
  5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Investmentgesellschaft verlangen, dass der gemäß Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Investmentgesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 %

des Anteilwertes, ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit diesem Auslagenerstattungsanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Investmentgesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben, spätestens jedoch mit Liquidation der Investmentgesellschaft.

6. Die Einzahlungen der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge sowie ein nach Maßgabe von § 7 Absatz 6 geschuldeter Ausgabeaufschlag erfolgen auf ein von der Investmentgesellschaft zu benennendes Konto der Investmentgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin II ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, zu prüfen und zu überwachen, ob die Zahlungen jeweils fristgerecht geleistet werden.
7. Die Absätze 3 bis 5 gelten für Treugeber bei nicht fristgerechter Einzahlung entsprechend.

### § 9. Handelsregistervollmacht

1. Jeder unmittelbar an der Investmentgesellschaft beteiligte Kommanditist ist verpflichtet, auf seine Kosten der geschäftsführenden Kommanditistin eine umfassende, nur aus wichtigem Grund widerrufliche und über den Tod hinaus wirksame, formgerechte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die gemäß einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Muster-Text zu Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art berechtigt, insbesondere zu folgenden Anmeldungen:
  - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers

- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern
- Eintritt und Ausscheiden von geschäftsführenden Kommanditistinnen
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals der Investmentgesellschaft
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Investmentgesellschaft

2. Die mit der erstmaligen Eintragung eines Kommanditisten in das Handelsregister verbundenen Kosten (ausgenommen die vom Kommanditisten zu tragenden Kosten für die Handelsregistervollmacht) trägt die Investmentgesellschaft.

### § 10. Informationsrechte

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Kommanditisten und Treugebern jährlich, spätestens rechtzeitig vor der ordentlichen Gesellschafterversammlung, in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail über die Entwicklung der Investmentgesellschaft berichten. Die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB, die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen nach § 301 KAGB und den jüngsten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und den Anteilwert je Anteilklasse wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Internetseite [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) bereitstellen.
2. Den Kommanditisten und den Treugebern stehen die Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu. Sie sind berechtigt, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft

einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Fotokopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Betrieb der Investmentgesellschaft und der Vertragspartner nicht beeinträchtigen.

3. Die Kommanditisten und Treugeber sind verpflichtet, die Informationen, die ihnen im Rahmen des Einsichtsrechts gemäß Absatz 2 und der laufenden Information durch die Investmentgesellschaft oder in deren Auftrag zugehen, vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber dritten Personen offenzulegen.

### § 11. Ausschluss der Nachschusspflicht und des Wettbewerbsverbotes und Haftung der Gesellschafter untereinander

1. Die Kommanditisten übernehmen weder gegenüber Gesellschaftern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschussverpflichtungen, die über die Verpflichtung zur Leistung ihrer Pflichteinlagen zzgl. Ausgabeaufschlag hinausgehen. Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt. Die Kommanditisten sind gemäß § 152 Absatz 3 KAGB nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist gemäß § 152 Absatz 6 KAGB nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der

Investmentgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

2. Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.
3. Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Investmentgesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Neufassung dieses Vertrages. Dies gilt nicht für eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin im Zusammenhang mit ihren in § 13 genannten Geschäftsführungstätigkeiten.
4. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruches, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen oder aus zwingendem Recht längere Verjährungsfristen bestehen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

#### **§ 12. Rechtsstellung der Treugeber, Umwandlung der Treugeberstellung**

1. Soweit die Treuhandkommanditistinnen Kommanditbeteiligungen für Treugeber halten, sind die Treuhandkommanditistinnen nur im Außenverhältnis, also insbesondere im Verhältnis der Investmentgesellschaft zu ihren Gläubigern, Kommanditistinnen und werden mit ihren nach Maßgabe der §§ 4 Absatz 3 und Absatz 4 und 7 Absatz 8 dieses Vertrages anteilig erhöhten Haftsummen mit

jeweils einem ungeteilten Kommanditanteil in das Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen. Die Treuhandkommanditistinnen halten und verwalten ihre Kommanditbeteiligung, mit Ausnahme der gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 sowie Absatz 4 Satz 4 aus eigenem Recht gehaltenen Kapitaleinlage, treuhänderisch für Rechnung der Treugeber, mit denen sie Treuhandverträge geschlossen haben. Sie leisten dabei den Weisungen der Treugeber Folge.

2. Jeder Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vgl. § 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB). Dies gilt insbesondere für die Ausübung des Stimmrechts, des Auskunftsanspruchs und Informationsrechts sowie im Falle der Kündigung bzw. des Ausscheidens für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust und an einem Liquidationserlös. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten insoweit entsprechend für die Treugeber.
3. Eine Kündigung des Treuhandvertrages setzt zu ihrer Wirksamkeit voraus, dass der betreffende Treugeber der geschäftsführenden Kommanditistin auf seine Kosten eine formgerechte Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Im Innenverhältnis gilt die entsprechende Kommanditbeteiligung mit dem Wirksamwerden der Kündigungserklärung bei der betroffenen Treuhandkommanditistin als an den Treugeber übertragen. Soweit eine Umwandlung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung des Treugebers als Kommanditist erfolgt, ist der Übergang im Innen- und Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister der Investmentgesellschaft. § 5 Absatz 2

und § 26 dieses Vertrages gelten in diesem Fall entsprechend.

4. Durch die Beendigung des Treuhandverhältnisses entstehende Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der kündigende Treugeber. Eventuelle Ausgleichsansprüche des Treugebers gegen eine Treuhandkommanditistin für den Fall, dass die Beendigung des Treuhandverhältnisses auf ein Verschulden einer Treuhandkommanditistin zurückzuführen ist, bleiben hiervon unberührt.

#### **§ 13. Geschäftsführung und Vertretung**

1. Zur Geschäftsführung ist allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung umfasst auch die laufende Betreuung der Kommanditisten und Treugeber (Information, Übersendung von Einladungen zur Gesellschafterversammlung oder Beschlussvorlagen, Zahlungsverkehr etc.). Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin ist – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung und – soweit nicht organschaftliche Vertretung gesetzlich zwingend erforderlich ist – auch von der Vertretung der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und – soweit nach dem KAGB erforderlich – verpflichtet, die Verwaltung der Investmentgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft von Dritten, die über die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB verfügen, vornehmen zu lassen. Hierzu wird die geschäftsführende Kommanditistin im Namen und für Rechnung

der Investmentgesellschaft mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB (vorstehend und im Folgenden „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) einen Fremdverwaltungsvertrag schließen und diese mit der externen Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragen.

3. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach Maßgabe der Regelungen des KAGB und der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften zum Betrieb der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die administrativen Tätigkeiten. Hiervon umfasst sind beispielsweise die Beauftragung einer Verwahrstelle, die Einrichtung einer regelmäßigen Bewertung, das Entwerfen, das Einführen und das Ändern von Anlagebedingungen, die Einrichtung von Risiko- und Liquiditätsmanagementsystemen. Dies umfasst auch die Beantragung sowie die Aufrechterhaltung ggf. erforderlicher aufsichtsrechtlicher Erlaubnisse einschließlich etwaiger Verwaltungsverfahren und/oder eventueller Gerichtsverfahren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht Gesellschafterin der Investmentgesellschaft. Keine Regelung dieses Vertrages und kein Gesellschafterbeschluss stehen der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB entgegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr insoweit auf Basis des Fremdverwaltungsvertrages zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen unter Wahrung des Gesellschaftsvertrages, des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze und der

Anlagebedingungen wahr. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag zudem die Vollmacht erteilt, die Investmentgesellschaft in vollem Umfang im Außenverhältnis zu vertreten. Die Gesellschafter sind ausdrücklich mit der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Aufgabenübertragung auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie mit der Vollmachtserteilung einverstanden und ermächtigen die geschäftsführende Kommanditistin zur Vornahme aller hierfür erforderlichen Handlungen und Abgabe aller erforderlichen Erklärungen im eigenen Namen und im Namen der Investmentgesellschaft.

4. Eine Kündigung der Bestellung zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages nur unter Wahrung der besonderen Anforderungen des KAGB möglich. In diesem Fall sowie im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie in den sonstigen Fällen des Erlöschens des Rechts der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung der Investmentgesellschaft wird die geschäftsführende Kommanditistin – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“ genannt) – entweder eine Ersatzverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Investmentgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten.

5. Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bzw., sofern vorhanden, von Beteiligungen an anderen Unternehmen/Objektgesellschaften sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zum Gegenstand haben, jedoch mit Ausnahme der Belastung gem. Absatz 8 lit. e);
- b) die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt 1.000.000 Euro;
- c) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- d) die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
- e) Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern, ausgenommen der Abschluss von Verträgen gemäß Absatz 8;
- f) der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechtes daran;

- g) Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Investmentgesellschaft von besonderer Bedeutung sind.
6. Der vorstehende Absatz 5 gilt entsprechend für Rechtsgeschäfte, soweit sie auf Ebene einer etwaigen Objektgesellschaft vorgenommen werden.
7. Die Gesellschafter sind zur Zustimmung zu einer Maßnahme im Sinne dieses § 13 im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses verpflichtet, wenn die betreffende Maßnahme aus aufsichtsrechtlichen und/oder regulatorischen Gründen, insbesondere nach Vorgabe des KAGB oder nach Weisung der BaFin, erforderlich ist.
8. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Komplementärin sind bzw. waren berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB und dem anschließenden Management bzw. der Verwaltung der Investmentgesellschaft bzw. einer etwaigen Objektgesellschaft erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere der Abschluss der nachfolgend genannten Verträge über die Inanspruchnahme von Leistungen durch die Investmentgesellschaft mit den in § 16 dieses Gesellschaftsvertrages sowie mit den in den Anlagebedingungen genannten Vergütungen bzw. der Erlass der Anlagebedingungen selbst:
- a) Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin II;
- b) Erlass der ab dem 1. September 2022 geltenden Anlagebedingungen;
- c) Verwaltungsvertrag hinsichtlich der Investmentgesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- d) Eigenkapitalbeschaffungsvertrag mit der Paribus Invest GmbH;
- e) Abschluss von Darlehensverträgen und Belastung von Vermögensgegenständen in den Grenzen des § 263 KAGB;
- f) Fremdkapitalstrukturierungsvertrag mit der Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH;
- g) Verwahrstellenvertrag;
- h) Objektverwaltungsvertrag mit der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH.
9. Die geschäftsführende Kommanditistin unterrichtet die übrigen Gesellschafter und die Treugeber regelmäßig über wesentliche Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus informiert sie die übrigen Gesellschafter und die Treugeber unverzüglich über alle außerordentlichen Geschäftsvorfälle.
10. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistinnen sind sich darüber einig, dass die Durchführung der zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten nach § 10 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 GwG erforderlichen Maßnahmen einheitlich von der jeweils für einen Anleger zuständigen Treuhandkommanditistin vorgenommen werden sollen. Demgemäß beauftragen sie hiermit die Treuhandkommanditistinnen mit der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen gemäß § 17 Absatz 5 GwG auf sonstige geeignete Personen übertragen.
11. Die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, sich bei der Erfüllung der von ihnen übernommenen Aufgaben Dritter zu bedienen. Solche Dritte können auch mit ihnen jeweils verbundene Unternehmen sein.

#### Rechnungslegung und Gesellschaftervergütungen

#### § 14. Anteilklassen und Gesellschaftervergütungen

1. Es bestehen zwei Anteilklassen mit unterschiedlichen Ausgestaltungsmerkmalen. Kommanditanteile der Altgesellschafter gehören zur Anteilsklasse 1 und die Kommanditanteile, die im Rahmen des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, zur Anteilsklasse 2. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und dieses Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilklassen unterscheiden sich weiterhin nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung, des Anteils am Liquidationserlös und der Auszahlungen). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).
2. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto Ia) und/oder Ib), ein Kapitalkonto II, ein Kapitalkonto III,



ein Kapitalkonto IV sowie ein Kapitalkonto Va) und/oder Vb) (nachfolgend „Kapitalkonten“ genannt) geführt.

- a) Die Pflichteinlagen von Altgesellschaftern werden auf dem Kapitalkonto Ia) gebucht. Die Pflichteinlagen von Neugesellschaftern I und Neugesellschaftern II werden auf dem Kapitalkonto Ib) gebucht. Sie sind unveränderlich und maßgebend für die Rechte der Kommanditisten, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
- b) Auf dem Kapitalkonto II werden Gewinne und Verluste gebucht. Entnahmen werden auf dem Kapitalkonto II verbucht, wenn und soweit es ein Guthaben zu Gunsten des Gesellschafters ausweist.
- c) Im Übrigen werden die Auszahlungen und sonstigen Entnahmen der Gesellschafter auf dem Kapitalkonto III gebucht.
- d) Der Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Absatz 6 bzw. das von den Altgesellschaftern gezahlte Agio gem. § 7 Absatz 3 des ursprünglichen Gesellschaftsvertrages, wird als Kapitalrücklage auf dem Kapitalkonto IV gebucht.
- e) Für die Altgesellschafter wird ein festes Kapitalkonto Va) eingerichtet, auf dem zum 1. September 2022 für jeden Altgesellschafter, der nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt hat, das auf den jeweiligen Altgesellschafter entfallende Neubewertungsergebnis aus dem Übergang der Ansatz- und Bewertungsvorschriften vom HGB (bis 31. August 2022) auf die entsprechenden Vorschriften der KARBV (ab 1. September 2022) verbucht wird.

f) Für Alt- und Neugesellschafter wird ferner ein Kapitalkonto Vb) eingerichtet, auf dem das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 21 Absatz 4 II lit. B Nr. 6 lit. d) KARBV, beginnend mit dem 1. September 2022, gebucht wird.

g) Anteilshaber der Anteilsklasse 1, die ihre Beteiligung nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erhalten mit Ablauf dieses Tages ein Sonderentnahmerecht (nachfolgend „Sonderentnahmerecht“), welches der Höhe nach 150 % der jeweiligen auf das Kapitalkonto Ia) verbuchten Pflichteinlage entspricht. Die Sonderentnahme wird auf das Kapitalkonto VI gebucht.

3. Die Kapitalkonten sind unverzinslich.

#### § 15. Jahresabschluss und Zwischenabschluss

1. Innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 158 f., 135 KAGB, der Jahresbericht der Investmentgesellschaft anzufertigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Jahresbericht nach Maßgabe von § 160 KAGB offenlegen.
2. Der Jahresabschluss hat auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu beachten, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den §§ 158 und 135 KAGB, zulässig und möglich ist.
3. Wird der Jahresabschluss nachträglich geändert oder berichtigt, insbesondere im Zusammenhang mit

einer steuerlichen Veranlagung oder Betriebsprüfung, so ist auch für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander der später zu ändernde oder zu berichtigende Jahresabschluss maßgebend.

4. Jeder Kommanditist/Treugeber muss seine persönlichen Sonderwerbungskosten nebst Belegen des jeweiligen Vorjahres bis spätestens zum 31. März des Folgejahres unaufgefordert der Investmentgesellschaft mitteilen. Unterbleibt die fristgerechte Mitteilung, ist eine Berücksichtigung bei der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellungserklärung der Investmentgesellschaft nicht mehr möglich.
5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird nach Maßgabe des Vorstehenden einen Zwischenabschluss auf den 31. August 2022 (i) unter Beauftragung einer Steuerberatungs- und/oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und (ii) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie den gesetzlichen Vorschriften, welche bis zum 31. August 2022 für die Investmentgesellschaft galten, erstellen.

#### § 16. Vergütung von Komplementärin, Kapitalverwaltungsgesellschaft, geschäftsführender Kommanditistin und Treuhandkommanditistin

1. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (nachfolgend „Bemessungsgrundlage“). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird für

die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilsklassen 1 und 2.

2. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. September 2022 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2% der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages für die Konzeption und Strukturierung der Investmentgesellschaft sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen von der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 3% der Summe der auf den Kapitalkonten Ia) und Ib) gezeichneten Pflichteinlagen.

3. Die Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH erhält von der Investmentgesellschaft für die Konzeption, Prüfung und Verhandlung der entsprechenden Fremdkapitalverträge eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,19% des aufgenommenen langfristigen Fremdkapitals der Investmentgesellschaft. Als langfristiges Fremdkapital werden neu aufgenommene Darlehen mit einer Fristigkeit von mehr als sechs Monaten angesehen.

4. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

5. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119% der Bemessungsgrundlage.

6. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

7. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Treuhandkommanditistin II erhält zudem für die Einrichtung der Treuhandverwaltung der Neugesellschafter eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,3% der von den Neugesellschaftern übernommenen Zeichnungsbeträge.

8. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann von der Investmentgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie München bzw. einer etwaigen Beteiligung der Investmentgesellschaft an einer Objektgesellschaft nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595% des Verkaufspreises erhalten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ferner nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich im Zuge der Zeichnung des Erhöhungskapital

tals geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 erhalten.

- b) Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c) Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen. Auszahlungen in diesem Zusammenhang meint die ermittelten Auszahlungen vor Abzug der Vergütungen nach diesem Absatz 8.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur

Zahlung fällig. Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieses Absatzes steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

9. Die vorstehenden Beträge verstehen sich inklusive etwaig anfallender Umsatzsteuer und sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, jeweils fällig, sobald es die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft erlaubt. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

#### § 17. Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen

1. Die Vergütung der Paribus Invest GmbH für die Vermittlung des Eigenkapitals der Neugesellschafter I in Höhe von bis zu 8,0 % des von den Neugesellschaftern I eingeworbenen Kommanditkapitals wird vorab nur der Anteilsklasse 2 und innerhalb dieser nur den Neugesellschaftern I zugeordnet und ausschließlich von diesen getragen und nach dem Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Auszahlungen an die Neugesellschafter I berücksichtigt.
2. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden

Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 01. September 2022 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos la) bzw. lb) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten la) bzw. lb) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inklusive Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt.

3. Der vorstehende Absatz 2 gilt gleichermaßen für die Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, soweit

steuerrechtlich zulässig. Maßgeblich für die Verteilung des Ergebnisses bzw. steuerlichen Ergebnisses ist der gemäß § 15 Absatz 1 erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der hierauf basierenden steuerrechtlichen Einnahmenüberschussrechnung. Aufwendungen und Erträge, die gemäß dem Zwischenabschluss auf die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 entfallen, werden der Einnahmenüberschussrechnung für diesen Zeitraum auch dann zugeordnet, wenn die Zahlung in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 erfolgt.

4. Die Vergütungs- und Auslagenersatzansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistinnen sowie die Vergütungen aus den in § 13 Absatz 8 lit. a) bis d) genannten Verträgen sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand der Investmentgesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
5. Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
6. Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur

Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Aus der Schadensersatzklage 2014 stammender Zahlungsfluss wird nur bei der Anteilsklasse 1 berücksichtigt.

7. Die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, welche den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, kann nach Maßgabe des § 152 Absatz 2 KAGB nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen und kann von etwaigen Gläubigern der Investmentgesellschaft zurückgefordert werden. Vor der Zustimmung ist der betroffene Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Rückgewähr oder Auszahlung den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert. Bei mittelbarer Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder die Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.
8. Das Sonderentnahmerecht der Altanleger, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, wird liquiditätsmäßig durch das neu angeworbene Kommanditkapital bedient und wird ohne Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2023 und bei Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit gem. § 7 Abs. 2 spätestens fällig zum 31. Dezember 2024. Die Sonderentnahme des jeweiligen Altgesellschafters wird zunächst durch die Summe seiner Kapitalkonten Ia), II und III gedeckt, die im HGB-Abschluss

der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 enthalten sind. Der darüberhinausgehende Betrag des Sonderentnahmerechts soll planungsgemäß durch Zuweisung eines Anteils am späteren aus der Veräußerung der Immobilie München resultierenden Gewinn der Investmentgesellschaft gedeckt werden. Sollte dieser Betrag nicht ausreichen, werden den Altgesellschaftern, die nicht mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2022 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben, im Jahr der Veräußerung vorab entsprechende laufende Erträge zugewiesen, auch wenn sich hierdurch für die Gesellschafter der Anteilgruppe 2 laufende Verluste ergeben oder sich solche Verluste erhöhen.

#### § 18. Beirat

1. Zur Beratung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Gesellschafterversammlung mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen berechtigt, einen Beirat zu bilden (derzeit besteht für die Investmentgesellschaft ein Beirat). Dieser besteht aus drei Mitgliedern, von denen zwei durch die Gesellschafter mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden bzw. wurden und eines durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird bzw. wurde. Personen, die in einem Konkurrenzverhältnis zur Investmentgesellschaft, zur Komplementärin, zur Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu den Treuhandkommanditistinnen und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin stehen oder für ein Unternehmen tätig sind, welches im Wettbewerb zu den vorgenannten Personen steht, können nicht in den Beirat gewählt werden. Für den Fall, dass ein von der Gesellschafterversammlung gewähltes bzw. durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestelltes Beiratsmitglied – aus

- welchem Grund auch immer – aus dem Beirat ausscheidet, wird von der Gesellschafterversammlung jeweils ein Stellvertreter gewählt bzw. durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Stellvertreter bestellt. Dieser nimmt die Aufgaben des ausgeschiedenen Beiratsmitglieds bis zur Wahl eines neuen Beirates wahr.
2. Die Treuhandkommanditistinnen können, soweit sie im Beirat nicht vertreten sind, Vertreter zu den Beiratsitzungen entsenden, die zwar ein Mitsprache-, aber kein Stimmrecht haben.
  3. Der Beirat wird jeweils für die Dauer von drei Jahren bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt, den Beirat in seiner Gesamtheit vor Ablauf seiner Amtszeit abzuwählen. Die nächste ordentliche Wahl der Beiratsmitglieder findet im Jahr 2024 statt.
  4. Der Beirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden.
  5. Der Beirat ist berechtigt, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Berichte über die einzelnen Angelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirates ist eines seiner Mitglieder oder ein beauftragter Dritter auf Kosten der Gesellschaft berechtigt, die Geschäftsbücher der Investmentgesellschaft einzusehen.
  6. Die Mitglieder des Beirates haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Bei Verletzung wesentlicher Verpflichtungen oder bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haften die Mitglieder des Beirates auch bei fahrlässiger Schadenverursachung. Schadenersatzansprüche gegen den Beirat verjähren – außer bei Vorsatz – drei

Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

7. Der Beirat erhält neben der Erstattung seiner Auslagen eine Vergütung, deren Höhe von der Gesellschafterversammlung zu beschließen ist. Die Beiratsmitglieder sowie alle Teilnehmer der Beiratsitzungen sind verpflichtet, über alle vertraulichen Informationen, Inhalte und Daten, über welche sie im Rahmen ihrer Beiratstätigkeit oder der Beiratsitzungen Kenntnis erlangen, Stillschweigen zu bewahren. Diese Verpflichtung besteht für Beiratsmitglieder auch nach dem Ausscheiden aus dem Beirat fort.
8. Es wird klargestellt, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft allein für die Verwaltung der Investmentgesellschaft zuständig und verantwortlich ist. Der Beirat hat lediglich beratende Funktion.

#### **§ 19. Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung**

1. Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Investmentgesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung (nachfolgend „Gesellschafterbeschlüsse“ genannt). Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen von Gesellschafterversammlungen getroffen. § 13 Absatz 7 gilt entsprechend. Sofern kein wichtiger Grund vorliegt, kann nach Wahl der geschäftsführenden Kommanditistin anstelle einer Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung auch im schriftlichen Verfahren erfolgen.
  - a) Es findet jährlich, erstmals im Jahr 2023, bis zum 31. Dezember mindestens eine Gesellschafterver-

sammlung statt. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen insbesondere:

- (i) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses;
- (ii) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistinnen sowie der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre jeweiligen Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr;
- (iii) Verwendung des Jahresergebnisses;
- (iv) Bestellung eines Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2023. Für das Geschäftsjahr 2022 (inkl. des Zwischenabschlusses nach § 15 Abs. 5) wird der (Abschluss-)prüfer durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ohne Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bestellt;
- (v) Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft;
- (vi) Auflösung, Umwandlung oder Liquidation der Investmentgesellschaft;
- (vii) Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechts daran, mit Ausnahme von Tochter- und Schwestergesellschaften der Investmentgesellschaft, die zur Durchführung einer Bauverdichtung genutzt worden sind;
- (viii) Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den



- bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlichen Anlegerrechte führen;
- (ix) Wahl und Abberufung sowie Entlastung eines Beiratsmitgliedes sowie Vergütung der Beiratsmitglieder;
- (x) alle sonstigen von der geschäftsführenden Kommanditistin zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten, einschließlich der Beschlussfassungen über die in § 13 Absatz 5 aufgeführten Rechtsgeschäfte und Handlungen.
- b) Gesellschafterbeschlüsse gemäß vorstehender lit. a (v) bis (vii) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Abweichend hiervon bedarf eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2034 hinaus lediglich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Für die Änderung, nicht jedoch den erstmaligen Erlass der Anlagebedingungen gemäß vorstehendem lit. a (viii), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel der Anteile auf sich vereinigen, und einer Genehmigung durch die BaFin. Im Übrigen werden Gesellschafterbeschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit in diesem Vertrag oder aufgrund zwingender Gesetzesvorschriften nichts anderes bestimmt ist. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Das Gleiche gilt für entsprechende Gesellschafterbeschlüsse, die ggf. auf Ebene einer Objektgesellschaft zu fassen sind, jedoch vorbehaltlich eventueller Rechte von Minderheitsgesellschaftern einer Objektgesellschaft.
- c) Ein ganzer Anteil Altgesellschafter und ein ganzer Anteil Neugesellschafter gewähren jeweils eine Stimme. Soweit ein Beschlussgegenstand ausschließlich das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 betrifft, sind nur die Anteile der Altgesellschafter zur Abstimmung berechtigt.
- d) Den Kommanditisten und Treugebern wird das Ergebnis der Beschlussfassung von der Investmentgesellschaft in angemessener Frist in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail – sofern dieses entsprechend der Regelungen des KAGB ausreichend ist in Textform – mitgeteilt.
- e) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage gegen die Investmentgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
- f) Der Gesellschafter kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Verwandten ersten oder zweiten Grades, einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist zulässig, sofern der Bevollmächtigte oder ein von ihm geführtes Unternehmen nicht im Wettbewerb zur Investmentgesellschaft oder zu ihren Gründungsgesellschaftern oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann der Vertretung durch andere als die in Satz 1 genannten Personen nach ihrem Ermessen widersprechen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin wird die ordentliche Gesellschafterversammlung an einem von ihr zu bestimmenden Ort am Sitz der Investmentgesellschaft einberufen. Sie wird sich mit den Treuhandkommanditistinnen abstimmen und so sicherstellen, dass die Treugeber zeitgleich wie die Direktkommanditisten informiert werden können.
- a) Die Einberufung erfolgt gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 1 KAGB unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform mit einer Frist von drei Wochen, maßgeblich ist das Datum der Absendung. Der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet.
- b) Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von ihr mit der Vertretung beauftragten und bevollmächtigten Dritten („Versammlungsleiter“) geleitet. Das Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung wird vom Versammlungsleiter unterschrieben und dem Anleger gemäß § 150 Absatz 3 Nr. 2 KAGB in Kopie übersandt.
- c) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditisten ordnungs-

gemäß geladen sind und die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistinnen anwesend bzw. vertreten sind.

- d) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Beiratsmitglieder dürfen an jeder Gesellschafterversammlung teilnehmen oder einen Vertreter entsenden.
3. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst.
4. Soweit nach dem Gesetz und diesem Vertrag die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, können stattdessen auch Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sofern sämtliche Gesellschafter an diesem Abstimmungsverfahren beteiligt werden und nicht Kommanditisten, deren Kommanditeinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht, schriftlich die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin verlangen. Im Rahmen des schriftlichen Verfahrens bestimmt die geschäftsführende Kommanditistin eine Frist zur Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Absendung der Beschlussfassungsunterlagen an die Kommanditisten/Treugeber liegen darf. Der Tag der Absendung sowie der Tag des Zuganges der Einberufung werden bei der Fristberechnung mitgerechnet. Die Aufforderung zur Beschlussfassung hat alle Abstimmungspunkte, die Angabe des letzten Abstimmungstages und die Adresse und Faxnummer zur Stimmabgabe aufzuführen. Die Beschlussfähigkeit im schriftlichen Verfahren ist gegeben, wenn die vorstehend beschriebenen Formalien

gewahrt worden sind. Beschlüsse im schriftlichen Verfahren sind mit fristgerechtem Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Investmentgesellschaft wirksam gefasst. Für die Wahrung der Frist ist der Poststempel bzw. der Faxeingang maßgeblich. Die Stimmen können in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail abgegeben werden. Stimmen, die per Brief mit einem späteren Poststempel oder per E-Mail mit einem späteren Versanddatum als dem des letzten Abstimmungstages eingehen, werden als Stimmenthaltung gewertet. Gleiches gilt für Stimmen, die per Telefax erst nach Ablauf des letzten Abstimmungstages eingehen. Die Regelungen über die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung gelten im Übrigen entsprechend.

5. Außerordentliche Beschlussfassungen in außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Verfahren finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin, zwei Beiratsmitgliedern, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin oder einer Treuhandkommanditistin oder auf Antrag von Kommanditisten statt, deren Pflichteinlage allein oder zusammen mindestens 10 % des Kommanditkapitals entspricht. Die geschäftsführende Kommanditistin führt die außerordentliche Beschlussfassung nach ihrer Wahl entweder in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren herbei. Die Frist für die Zeit zwischen Einberufung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung und Aufforderung zur Abgabe der Stimmen im schriftlichen Verfahren und der Abhaltung beträgt in diesem Fall sieben Tage nach Versand der Beschlussfassungsunterlagen. § 19 Absatz 4 gilt ansonsten entsprechend.

## § 20. Beteiligung der Treugeber an den Gesellschafterversammlungen

1. Die Treugeber sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und den schriftlichen Beschlussfassungen teilzunehmen; sie sind von den Treuhandkommanditistinnen bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Investmentgesellschaft insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen berührt sind. Die Investmentgesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden.
2. Soweit Treugeber durch eine Treuhandkommanditistin vertreten werden, ist diese Treuhandkommanditistin berechtigt und verpflichtet, die anteilig für den jeweiligen Treugeber auf ihren Kommanditeil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit von den ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Liegen keine Weisungen der Treugeber an eine Treuhandkommanditistin zur Ausübung ihrer Stimmrechte vor, wird sich die betroffene Treuhandkommanditistin insoweit der Stimme enthalten. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die jeweilige Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

## Veränderungen im Gesellschafterbestand, Liquidation

### § 21. Verfügung über Kommanditeile

1. Jede Verfügung über einen Kommanditeil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist wirksam mit Zustimmung der geschäftsführenden

- Kommanditistin und der Eintragung des neu eintretenden Kommanditisten in das Handelsregister. Sie ist nur zum Ende oder Anfang eines Kalendermonats zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin kann hinsichtlich des Übertragungszeitpunktes in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.
2. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der jeweils für einen veräußernden Anleger zuständige Treuhandkommanditistin nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 9 erteilt. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn durch die Verfügung Grunderwerbsteuer – auch auf Ebene einer Treuhandkommanditistin – ausgelöst werden würde.
  3. Im Falle der Veräußerung eines Kommanditanteils tritt der Erwerber/ Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus diesem Vertrag ein. Kosten, die der Investmentgesellschaft durch die Veräußerung entstehen, sind, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer, von dem Veräußerer und dem Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen.
  4. Bei Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.
  5. Sofern ein Gesellschafter (nachfolgend „übertragungswilliger Gesellschafter“ genannt) einen Vertrag über die (ganze oder teilweise) Veräußerung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft schließt (nachfolgend „Übertragungsvertrag“ genannt), steht einer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannten Gesellschaft der Paribus-Gruppe (nachfolgend „Vorkaufsberechtigte“ genannt) ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe dieses Absatzes 5 zu. Der übertragungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin den Übertragungsvertrag zu übersenden (nachfolgend „Übertragungsmitteilung“ genannt). Die Vorkaufsberechtigte wird dem übertragungswilligen Gesellschafter innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Übertragungsmitteilung in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail mitteilen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Übt die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht fristgemäß aus, kommt zwischen ihr und dem übertragungswilligen Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande. Eine nicht fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht. Die Übertragung der Beteiligung auf die Vorkaufsberechtigte gemäß diesem Absatz 5 bedarf nicht der Zustimmung nach Absatz 1.
- gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund.
2. Sind mehrere Erben vorhanden, so können sie ihre Rechte als Kommanditisten nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der auch zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Gesellschafter und der Investmentgesellschaft als ermächtigt gilt. Die geschäftsführende Kommanditistin kann einen solchen Bevollmächtigten ablehnen, der nicht selbst Kommanditist ist und der nicht von Berufs wegen zur Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihm zur Kenntnis gelangten Tatsachen, die die Investmentgesellschaft betreffen, verpflichtet ist. Solange ein solcher Bevollmächtigter nicht in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin von allen Erben benannt ist, ruhen die Stimmrechte der Erben. Während dieser Zeit dürfen sie auch keine Entnahmen tätigen oder über ihr Gewinnbezugsrecht oder ihr Auseinandersetzungsguthaben durch Abtretung verfügen.
  3. Eine Erbauseinandersetzung ist, bezogen auf den Kommanditanteil des Erblassers, nur dann zulässig, sofern Kommanditanteile gebildet werden, bei denen der Nominalwert der Pflichteinlage den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Übertragung kann nur zum Anfang oder Ende eines Monats erfolgen. Die Auseinandersetzung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die diese nur aus wichtigem Grund, insbesondere falls die Auseinandersetzung zu abweichenden Teilbeträgen führt, verweigern darf. § 21 Absatz 4 bleibt unberührt.

## § 22. Tod eines Kommanditisten

1. Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (nachfolgend zusammenfassend „Erben“ genannt) als Kommanditisten fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 oder wegen der Nichterfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 in der Person des Erben gilt für Zwecke dieses § 22

4. Die Erben müssen sich durch die Vorlage eines beglaubigten Erbscheins legitimieren; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin, ohne dass ein Anspruch auf eine solche Ausnahme besteht.
5. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen, sofern dieser Testamentsvollstrecker gesetzlich von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist. In diesem Fall entfällt für die Dauer der Testamentsvollstreckung die Benennung eines gemeinsamen Bevollmächtigten.

### § 23. Dauer der Investmentgesellschaft und Kündigung

1. Die Investmentgesellschaft ist mit einer Grundlaufzeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.
2. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anders. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- a) Eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie München bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
- b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie München bzw. einer etwaigen Beteiligung an einer Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

3. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Im Übrigen können die Gesellschafter während der Dauer der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung nur aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen kündigen. Die Kündigung ist schriftlich an die Investmentgesellschaft zu richten. Die Treuhandkommanditistinnen können die von ihnen gehaltenen Beteiligungen auch teilweise nach Weisung der Treugeber aus wichtigem Grund kündigen.
4. Die Komplementärin kann ihre Mitgliedschaft in der Investmentgesellschaft nur unter Einhaltung einer angemessenen Frist kündigen, um den Gesellschaftern die Aufnahme einer neuen Komplementärin zu ermöglichen.

### § 24. Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern

1. Ein Kommanditist scheidet automatisch unter Fortsetzung der Investmentgesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Investmentgesellschaft aus, wenn

- a) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- b) sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
- c) er gemäß § 8 Absatz 4 wegen Nichtzahlung der Einlage aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde;
- d) er gemäß § 5 Absatz 3 wegen Nichterfüllung seiner Pflichten nach dem GwG aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde.

2. Ein Gesellschafter kann neben den Fällen von § 8 Absatz 4 und § 5 Absatz 3 auch dann aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
  - a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;
  - b) seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Investmentgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gefährdet werden kann sowie einen Gesellschafter nach § 4 Abs. 5, durch eine Erklärung in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail aus der Investmentgesellschaft

auszuschließen. Der Ausschluss ist auch zulässig, soweit ein Neugesellschafter die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB nicht erfüllt. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten.

4. Mit Ausnahme des Ausschlusses gemäß § 8 Absatz 4 oder § 5 Absatz 3 sowie des vorangehenden Absatzes 3 erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 28 Absatz 5 Anwendung findet –, und zwar auch, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde. Vorangehender Absatz 1 bleibt unberührt.
5. Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin gemäß § 23 Absatz 4 oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft aus, so bestellen die Gesellschafter unverzüglich die von der ausscheidenden Komplementärin beigebrachte juristische Person als neue Komplementärin, mit der die Investmentgesellschaft fortgesetzt wird. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.
6. Scheidet eine Treuhandkommanditistin gemäß Absatz 1 oder Absatz 2 aus der Investmentgesellschaft aus, so werden die Treugeber fortan entsprechend § 12 Absatz 3 und Absatz 4 unmittelbar an der Investmentgesellschaft als Kommanditisten beteiligt sein, sofern sie nicht eine neue Treuhandkommanditistin bestimmen.

7. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

#### **§ 25. Auseinandersetzungs-guthaben, Abfindung**

1. Der Komplementärin steht entsprechend ihrer fehlenden Kapitalbeteiligung ein Auseinandersetzungs-guthaben nicht zu. Das gilt auch im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft.
2. Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungs-guthaben als Abfindung zu. Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert des jeweiligen Kommanditanteils (Summe der Kapitalkonten I bis VI mit Ausnahme des Kapitalkontos IV). Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nehmen ausscheidende Kommanditisten nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.
3. Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 24 Absatz 1 lit. a), lit. b) oder d) oder § 24 Absatz 2 niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils, das heißt auf die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI, zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres. Scheidet er am 31. Dezember aus, so ist die Summe der Kapitalkonten I bis III und VI zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens maßgeblich.

Sollte der Verkehrswert des Kommanditanteils unter dem Buchwert gemäß Satz 1 liegen, so beschränkt sich der Auseinandersetzungsanspruch auf den Verkehrswert.

4. Die Höhe des Abfindungsanspruches wird in den Fällen der Absätze 2 und 3 von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.
5. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist.
6. Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, fällig, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr; es ist zu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft dies unter Berücksichtigung der Auszahlung an Gesellschafter und der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Investmentgesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszu zahlen. Insbesondere ist geplant, den zum Ablauf des 31. August 2022 kündigenden Altgesellschaftern ihr gesamtes Abfindungsguthaben spätestens in einer Rate zum 31. Dezember 2023 auszuzahlen. Die Frist verlängert sich um bis zu ein Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu ein Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen. Vorstehende Regelungen zur Abzinsung gelten nicht



für die Abfindungsguthaben der mit Ablauf des 31. August 2022 kündigenden Altgesellschafter. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Investmentgesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

7. In Fällen des § 8 Absatz 4 i. V. m. § 24 Absatz 1 lit. c) erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzgl. eines eventuellen Auslagenerstattungsanspruches gemäß § 8 Absatz 5 entspricht.
8. Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Investmentgesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Investmentgesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 27 beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 27 Absatz 3 um. Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Investmentgesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.

9. Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

#### § 26. Verfügung über Treuhandanteile und Ausscheiden von Treugebern

1. Die vorstehenden Regelungen über die Abtretung von Kommanditanteilen und das Auseinandersetzungsguthaben gemäß §§ 21 bis 25 gelten entsprechend für die Abtretung von Treuhandanteilen (mit Ausnahme des § 21 Absatz 2 Satz 2) und das Ausscheiden von Treugebern.
2. Abweichend hiervon ist es einer Treuhandkommanditistin stets gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ansprüche aus Auseinandersetzungsguthaben, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf es in diesem Fall nicht.

#### § 27. Liquidation

1. Nach Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft und etwaiger Verlängerungen der Grundlaufzeit wird die Investmentgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin liquidiert.
2. Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beendet und liquidiert werden.

3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:
  - a) Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
  - b) Danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie gegebenenfalls ihre Auslagenerstattungen; gegebenenfalls ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 ausgekehrt.

## Schlussbestimmungen

### § 28. Mitwirkungspflichten, Angaben zu Kommanditisten, Zugang von Erklärungen

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie ggf. notwendige Formulare auszufüllen, die von der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sogenannter FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden, sowie bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise dieser geschäftsführenden Kommanditistin, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft unverzüglich in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail, durch Vorlage geeigneter Dokumente, mitzuteilen. Ferner verpflichtet sich jeder Gesellschafter, der Investmentgesellschaft auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (zum Beispiel Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die von ihm entsprechend dieses Absatzes 1 erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Nachweise durch eine der in Absatz 2 und Absatz 3 genannten Stellen im Auftrag der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft während der Dauer der Investmentgesellschaft dahingehend überprüft werden, ob sich die Einordnung des Gesellschafters für Zwecke von ausländischen steuerlichen Regelungen geändert hat, und an die zuständigen nationalen sowie ggf. ausländischen Steuerbehörden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden.
2. Jeder Gesellschafter hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages, ggf. des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Beitrittserklärung, personenbezogene Daten EDVmäßig gespeichert, innerhalb der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne übermittelt und verarbeitet werden.
3. Jeder Gesellschafter willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise im Sinne des Absatzes 1 von der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin oder von sonstigen Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne nur an die Investmentgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die geschäftsführende Kommanditistin und sonstige Unternehmen der Paribus-Gruppe im weiteren Sinne, an eine beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, an Kreditgeber (sofern vorhanden) oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Investmentgesellschaft weitergegeben werden dürfen, soweit es für die Erfüllung von inländischen und/oder ausländischen gesetzlichen Verpflichtungen, von Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag oder aus dem Fremdverwaltungsvertrag, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Gesellschafter (zum Beispiel Beantragung einer ausländischen Steuer-Nr.) erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.
4. Die Kommanditisten und Treugeber haben keinen Anspruch darauf, dass die geschäftsführende Kommanditistin ihnen Angaben über die übrigen Kommanditisten und/oder Treugeber macht. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Angaben über Kommanditisten oder Treugeber gegenüber dem zuständigen Finanzamt offenzulegen. Gegenüber den als Beratern der Investmentgesellschaft tätig werdenden Personen, die gesetzlich zur Berufverschwiegenheit verpflichtet sind, ist die geschäftsführende Kommanditistin ebenso zur Offenlegung derartiger Daten berechtigt.
5. Zugewandten im Sinne dieses Vertrages sind Schriftstücke, insbesondere Aufforderungen zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, das Protokoll der Gesellschafterversammlung oder das Ergebnis schriftlicher Beschlussfassungen, wenn sie in Schriftform i. S. d. § 126 BGB oder in Textform i. S. d. § 126 b BGB per einfachem Brief, Fax oder E-Mail an die letzte von dem Kommanditisten gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin bekannt gegebene Anschrift aufgegeben wurden. Die

Kommanditisten sind daher verpflichtet, Adressänderungen unverzüglich der geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen. Dies gilt entsprechend für die sonstige Korrespondenz in Textform an die letzte vom Kommanditisten bekannt gegebene Kommunikationsadresse (z. B. E-Mail-Adresse). Für Treugeber gilt die entsprechende Regelung des Treuhandvertrags.

### § 29. Schlichtungsstellen/ Online-Streitbeilegung

1. Die BaFin bietet Verbrauchern die Möglichkeit, sich bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle für Verbraucherrechtsstreitigkeiten zu wenden. Der Antrag ist zu richten an:

Schlichtungsstelle bei  
der Bundesanstalt für  
Finanzdienstleistungsaufsicht  
– Referat ZR 3 –  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefon: +49 228 4108-0  
Telefax: + 49 228 4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de  
Internet: www.bafin.de

2. Bei Streitigkeiten über die Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten eine bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Der Antrag ist zu richten an:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 9566-3232  
Telefax: +49 69 709090-9901  
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de  
Internet: www.bundesbank.de/de/  
service/schlichtungsstelle

3. Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Rahmen eines Onlinevertrages im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) nutzen. Diese Plattform kann unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) aufgerufen werden. Als E-Mail-Adresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann hierbei [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de) angegeben werden.

### § 30. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der getroffenen Vereinbarungen im Übrigen nicht. Die Parteien werden in einem solchen Falle die ganz oder teilweise ungültige und/oder nichtige und/oder undurchführbare Bestimmung durch eine Vereinbarung ersetzen, die dem angestrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Bestimmung soweit wie möglich nahe kommt. Vorstehende Regelung gilt im Falle von Vertragslücken entsprechend.

### § 31. Erfüllungsort, Gerichtsstand und Rechtswahl

1. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Investmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
2. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit

Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, unterliegen ausschließlich dem deutschen Recht und werden als Aktiv- und Passivprozesse von der Investmentgesellschaft selbst geführt.

## P. Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Treuhand- und Verwaltungsvertrag in der Fassung vom 1. September 2022

zwischen

Paribus Immobilienfonds  
München Taunusstraße GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG,  
Königstraße 28,  
22767 Hamburg

– im Folgenden  
„Investmentgesellschaft“ –,

PVT Trust GmbH,  
Anne-Conway-Straße 6,  
28359 Bremen

– im Folgenden  
„Treuhandkommanditistin II“ –

und der in der Beitrittserklärung genannten Person/Personenmehrheit

### Vorbemerkung

Die Investmentgesellschaft ist im Jahre 2010 als geschlossener Fonds konzipiert und aufgelegt worden. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und den Erlass von Anlagebedingungen wurde die Investmentgesellschaft mit Wirkung zum 1. September 2022 zu einem von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF nach Maßgabe des KAGB und soll Neugesellschaftern angeboten werden. Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.

Die Treuhandkommanditistin II ist als Kommanditistin an der Investmentgesellschaft beteiligt. Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt nach Kapitalherabsetzung im Umfang des zum 31. August 2022 ausgeschiedenen Kapitals in Höhe von 5.857.000 Euro nunmehr 6.736.000 Euro. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) ist die Paribus Fondsbeteiligung GmbH (im Folgenden „geschäftsführende Kommanditistin“) im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2023 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen (im Folgenden „Kapitalerhöhung“), damit sich Neugesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen können.

Die Treuhandkommanditistin II ist Treuhandgesellschafter für Neugesellschafter, das heißt (i) Gesellschafter, die sich im Wege der Kapitalerhöhung erstmals an der Investmentgesellschaft beteiligen (im Folgenden „Neugesellschafter I“), sowie (ii) Altgesellschafter in dem Umfang, in dem sie an der Kapitalerhöhung nach Maßgabe der §§ 4 bis 8 des Gesellschaftsvertrages teilnehmen (im Folgenden insoweit „Neugesellschafter II“ und gemeinsam mit Neugesellschafter I auch „Neugesellschafter“). Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage auch treuhänderisch für Dritte zu halten. Die in der Beitrittserklärung genannte Person/Personenmehrheit wird entweder mittelbar als Treugeber oder als Kommanditist eine Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft erwerben.

Treuhandkommanditistin für Gesellschafter, die vor dem 1. September 2022 der Investmentgesellschaft beigetreten sind, ist die Paribus Treuhand Dienstleistungen GmbH (im Folgenden „Treuhandkommanditistin I“), die hierzu einen eigenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen hat.

### § 1. Treuhandverhältnis und Verwaltungstreuhandverhältnis

1. Der Direktkommanditist bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, die von dem Direktkommanditisten gezeichnete Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrages (im Folgenden „Beteiligungsbetrag“) im Sinne des § 5 zu verwalten. Die direkte Aufnahme von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, ist nur zulässig, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Direktgesellschafter im Handelsregister der Investmentgesellschaft eingetragen sind.
2. Der Treugeber bietet der Treuhandkommanditistin II mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung an, ihre Kommanditeinlage an der Investmentgesellschaft um den Beteiligungsbetrag im eigenen Namen und für Rechnung des Treugebers zu erhöhen und sodann die mittelbare Beteiligung

- des Treugebers an der Investmentgesellschaft für ihn im Sinne des § 5 zu verwalten, wobei die mittelbare Beteiligung von Neugesellschaftern II, das heißt Altgesellschaftern, die das Erhöhungskapital gemäß § 7 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages gezeichnet haben, nur zulässig ist, wenn diese auch mit ihrem Anteil am bisherigen Kommanditkapital der Investmentgesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin I beteiligt waren.
3. Die Verwaltungstätigkeit für die Direktkommanditisten sowie für die Treugeber wird im Folgenden auch „Verwaltungstreuhand“ genannt. Soweit im Folgenden vom Treugeber gesprochen wird, gelten die Regelungen – soweit sie die Verwaltungstreuhand und somit nicht die mittelbare Kommanditistenstellung eines Treugebers an sich betreffen – entsprechend für den Direktkommanditisten.
  4. Der Mindestbeteiligungsbetrag soll für Neugesellschafter I mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird von den Neugesellschaftern I ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Zeichnungsbetrages erhoben. Neugesellschafter I müssen ferner die Voraussetzungen des § 262 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 lit. b) KAGB erfüllen.
  5. Die Treuhandkommanditistin II nimmt die Beteiligungserklärungen der Treugeber grundsätzlich einmal monatlich zum Letzten eines jeden Monats an; sie kann jedoch Beitritts-erklärungen auch zu abweichenden Terminen annehmen, ohne dass insoweit ein Anspruch des Treugebers besteht. Der beitretende Treugeber verzichtet gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung; er wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin II schriftlich informativ über seinen Beitritt unterrichtet.

6. Im Innenverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Treugeber steht der Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin II, soweit sie ihn für den Treugeber hält und verwaltet, wirtschaftlich nebst allen damit verbundenen Rechten und Pflichten dem Treugeber zu. Wirtschaftlich wird jeder Treugeber wie ein im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist der Investmentgesellschaft behandelt. Die Beteiligung des Treugebers erstreckt sich mittelbar auf das anteilige Vermögen der Investmentgesellschaft einschließlich der stillen Reserven sowie auf Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft. Steuerlich wird der treuhänderisch gehaltene Kommanditanteil dem Treugeber zugerechnet.
7. Die Treuhandkommanditistin II kann ihre Kommanditeinlage auch für weitere Treugeber treuhänderisch halten. Alle von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen hält sie als einheitliche Einlage.
8. Die Treuhandkommanditistin II hat das Vermögen, das sie im Rahmen des Treuhandverhältnisses erwirbt, von ihrem eigenen und dem von Dritten anvertrauten Vermögen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund ihrer formalen Stellung als Treuhandkommanditistin II erlangt, an den Treugeber herausgeben.
9. Die Treuhandkommanditistin II hat bei der Investitionsentscheidung der Investmentgesellschaft weder mitgewirkt, noch hat der Treugeber eine irgendwie geartete Mitwirkung oder Beratung durch die Treuhandkommanditistin II hierbei erwartet, noch erwartet er sie für die Zukunft, noch wird eine solche Beratung von der Treuhandkommanditistin II angeboten oder geleistet.

## § 2. Freistellung der Treuhandkommanditistin II

1. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin II von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus dem Treuhandverhältnis ergeben können. Wird die Treuhandkommanditistin II aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, hat der Treugeber in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.
2. Die Treuhandkommanditistin II hat gegen den Treugeber einen Anspruch auf Freistellung von sämtlichen Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Verwaltung des von ihr für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teiles ihrer Einlage stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist auf den Beteiligungsbetrag (zzgl. etwaigen Ausgabeaufschlags) begrenzt, wobei die Treuhandkommanditistin II vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, maximal in Höhe von 100 % des Anteils, verlangen kann. Soweit der Treugeber diesen Betrag auf das Treuhandkonto eingezahlt hat, ist er – vorbehaltlich des folgenden Satzes – zu einer Freistellung der Treuhandkommanditistin II nicht mehr verpflichtet. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers lebt in entsprechender Anwendung der §§ 171 Absatz 1 in Verbindung mit 172 Absatz 4 HGB anteilig – im Verhältnis seines Beteiligungsbetrages zur Einlage der Treuhandkommanditistin II – wieder auf, wenn und soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin II an diese zurückgezahlt wird oder die Treuhandkommanditistin II Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist oder ihr Kapitalanteil



durch die Entnahme unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.

3. Im Fall einer Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin II durch Gläubiger der Investmentgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Kommanditistenhaftung kann die Treuhandkommanditistin II im Zusammenwirken mit der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft die Weiterleitung von Auszahlungen an die Treugeber davon abhängig machen, dass diese bis zur Höhe der auf sie entfallenden Freistellungsverpflichtung der Treuhandkommanditistin II Sicherheit leisten.

### § 3. Einzahlung des Beteiligungsbetrages

Der Beteiligungsbetrag und ein etwaiger Ausgabeaufschlag sind wie folgt zu leisten: Der Beteiligungsbetrag und der etwaige Ausgabeaufschlag sind in voller Höhe innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Einzahlungsaufforderung benannte Konto zu zahlen.

### § 4. Außerordentliches Kündigungsrecht der Treuhandkommanditistin II

1. Soweit ein Treugeber seinen Beteiligungsbetrag nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, kann die Treuhandkommanditistin II:
  - a. diesen Vertrag außerordentlich kündigen,
  - b. unter Befreiung von § 181 BGB im entsprechenden Umfang neue Treuhand- und Verwaltungsverträge schließen und

- c. den Beteiligungsbetrag des Treugebers auf den eingezahlten Betrag herabsetzen.

Sofern ein Direktkommanditist aufgrund § 8 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen wird, endet das zwischen der Treuhandkommanditistin II und dem Direktkommanditisten bestehende Verwaltungstreuhandverhältnis automatisch.

2. Absatz 1 gilt entsprechend, soweit ein Treugeber nicht daran mitwirkt, dass die Treuhandkommanditistin II und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren Verpflichtungen gemäß dem jeweils gültigen GwG nachkommen kann.
3. Ein gemäß Absatz 1 und 2 vollständig oder teilweise ausscheidender Treugeber trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlags. Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Treugeber unbenommen.
4. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der insbesondere im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
5. Im Übrigen ist die Treuhandkommanditistin II insoweit berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wie die Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft aufgrund einer vorzeitigen Schließung der Platzierungsphase gekürzt wird. Der Umfang der Kündigung hat quotal dem Verhältnis der Kürzung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin II an der Investmentgesellschaft zu entsprechen.

### § 5. Verwaltung der Beteiligung

1. Die Treuhandkommanditistin II verwaltet die Beteiligungen der Treugeber und der Direktkommanditisten.
2. Die Treuhandkommanditistin II ist insbesondere zur Durchführung der folgenden Verwaltungsleistungen verpflichtet:
  - a. Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers und Aufnahme des Treugebers in das Treuhandverhältnis durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie Annahme der Beitrittserklärung des Direktkommanditisten im Namen der geschäftsführenden Kommanditistin und im eigenen Namen hinsichtlich der Aufnahme des Direktkommanditisten in die Verwaltungstreuhand durch Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages;
  - b. Überwachung der Einzahlung des Beteiligungsbetrages des Treugebers;
  - c. Vertretung des Treugebers in Gesellschafterversammlungen;
  - d. Führung eines Treugeber-/Anlegerregisters;
  - e. Veranlassung erforderlicher Handelsregisteranmeldungen;
  - f. Kommunikation und Schriftwechsel mit dem Treugeber, insbesondere über wesentliche Geschäftsvorfälle in der Investmentgesellschaft;
  - g. Koordination bei der Übertragung der Beteiligung.
3. Die Direktkommanditisten sind verpflichtet, der Treuhandkommanditistin II formgerechte Handelsregistervollmachten über den Tod hinaus für

Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art gemäß einem von der Treuhandkommanditistin II zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu erteilen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Direktkommanditist.

4. Die Treuhandkommanditistin II wird ihre Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen. Sie wird die Weisungen des Treugebers befolgen, sofern gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
5. Die Treuhandkommanditistin II darf gegenüber Dritten, mit Ausnahme der Finanzverwaltung, die Beteiligung eines Treugebers nur mit seiner schriftlichen Einwilligung offenlegen. Dies gilt nicht, soweit eine Offenlegung zwingend gesetzlich oder aufgrund Rechtsprechung vorgeschrieben ist oder der Zweck des Vertragsverhältnisses mit der Investmentgesellschaft oder ein Vertrag des Treugebers mit anderen Dritten dies erfordert.
6. Die Tätigkeitsvergütung der Treuhandkommanditistin II ist in dem Gesellschaftsvertrag abschließend geregelt; eine gesonderte Vergütung wird vonseiten des Treugebers nicht geschuldet.
7. Die Haftung der Treuhandkommanditistin II und ihrer Organe ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht, wenn und soweit die Treuhandkommanditistin II oder deren Organe aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend haften, das heißt zum Beispiel bei der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit. Der Umfang der Haftung ist auf die jeweilige Höhe des Beteiligungsbeitrages des Treugebers beschränkt.

8. Schadensersatzansprüche des Treugebers verjähren in drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährung vorgeschrieben ist. Der Treugeber hat Schadensersatzansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens gegenüber der Treuhandkommanditistin II schriftlich geltend zu machen.

#### § 6. Gesellschafterversammlungen

1. Die Gegenstände der Beschlussfassung werden den Treugebern durch die Übersendung der Einladung zur Präsenz-Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmungsaufforderung bei schriftlichen Abstimmungen von der Treuhandkommanditistin II mit einer Stimmempfehlung (ggf. mit einer Stellungnahme) zugeleitet. Hinsichtlich des Zugangs gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
2. Direktkommanditisten können die Treuhandkommanditistin II damit beauftragen, sie bei Gesellschafterversammlungen zu vertreten und ihr Stimmrecht weisungsgemäß auszuüben. Das Stimmrecht des Treugebers bei Gesellschafterversammlungen übt die Treuhandkommanditistin II aus. Die Treuhandkommanditistin II kann ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Die Treuhandkommanditistin II hat das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers auszuüben. Liegt keine schriftliche Weisung eines Treugebers vor, so wird sich die Treuhandkommanditistin II insoweit ihrer Stimme enthalten.
3. Der Treugeber kann jederzeit von der Treuhandkommanditistin II verlangen, dass das auf ihn entfallende Stimmrecht anteilig auf ihn übertragen wird, ohne dass hierdurch das Treuhandverhältnis im Übrigen

berührt wird. Die Treuhandkommanditistin II bevollmächtigt den Treugeber bereits jetzt unwiderruflich, das ihr in der Gesellschafterversammlung insoweit zustehende Stimmrecht auszuüben.

4. Der Treugeber ist nach Maßgabe von § 19 des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft berechtigt, bei Präsenz-Gesellschafterversammlungen persönlich oder durch einen Vertreter anwesend zu sein.

#### § 7. Übertragung von Rechten und Pflichten

1. Jeder Treugeber kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder Teile davon nur mit schriftlicher Zustimmung der Treuhandkommanditistin II übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
2. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
  - a. die Übertragung auf den vorgesehenen Erwerber oder die Art und Weise der Übertragung das wirtschaftliche und steuerliche Gesamtkonzept der Investmentgesellschaft gefährden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der Investmentgesellschaft steuerliche Nachteile erwachsen;
  - b. durch die Übertragung ein Anteil von weniger als 20.000 Euro entstehen würde oder der entstehende Anteil nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar wäre;
  - c. der Erwerber nicht daran mitwirkt, die nach dem jeweils gültigen GwG erforderlichen Pflichten zu erfüllen;

- d. im Falle der Abtretung eines Kommanditeils der Erwerber der Treuhandkommanditistin II nicht auf eigene Kosten vorab eine Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Absatz 3 erteilt.
3. Der Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Treuhandkommanditistin II kann einen Nachweis über die Übertragung verlangen.
4. Scheidet ein Treugeber durch Tod aus, so wird die Investmentgesellschaft mit seinem Erben oder Vermächtnisnehmer (im Folgenden zusammenfassend „Erben“) als Treugeber fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund, insbesondere nach § 4 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages oder der Nichterfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen, vorliegt. Das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 4 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Erben gilt gemäß § 262 Absatz 2 Satz 2 KAGB nicht als Ausschlussgrund. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer haben der Treuhandkommanditistin II unverzüglich, spätestens auf deren Nachfrage hin, die nach dem jeweils gültigen GwG zur Identifizierung notwendigen Angaben zu machen und zu belegen. Im Übrigen gilt § 22 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

#### § 8. Personenmehrheit

1. Soweit die Treuhandkommanditistin II eine Beteiligung für mehrere Personen gleichzeitig treuhänderisch hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

2. Zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag hat die Personenmehrheit einen Bevollmächtigten zu bestimmen. Dieser wird insbesondere sämtliche Erklärungen und Schriftstücke für die Personenmehrheit mit rechtsverbindlicher Wirkung entgegennehmen. Die Abgabe von Erklärungen einschließlich der Stimmrechtsausübung wird ebenfalls von dem Bevollmächtigten durchgeführt. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Treuhandkommanditistin II ruhen sämtliche Rechte aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung.

#### § 9. Kündigung; Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung

1. Die Parteien können diesen Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 30. Juni oder 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen, wenn und soweit sie ihre Pflichteinlage vollständig eingezahlt haben und der kündigende Treugeber eine Handelsregistervollmacht für die Zwecke von Absatz 2 Satz 2 erteilt.
2. Kündigt der Treugeber, hat die Treuhandkommanditistin II den auf den Treugeber entfallenden Kommanditanteil zum Kündigungszeitpunkt auf ihn zu übertragen (Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung). Der Treugeber ist zum Vollzug der Umwandlung seiner mittelbaren in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung verpflichtet und hat in diesem Zusammenhang unverzüglich alle (insbesondere die für die Eintragung in das Handelsregister) erforderlichen Erklärungen und Vollmachten abzugeben. Unter der aufschiebenden Bedingung eines wirksamen Umwandlungsverlangens nebst Kündigung und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister tritt die Treuhandkommanditistin II bereits

hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. 5 % des Beteiligungsbetrages werden als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Die im Zusammenhang mit der Kündigung und der Übertragung entstehenden Kosten trägt der Treugeber.

3. Die Umwandlung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung lässt die Verwaltung der Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin II im Übrigen unberührt; die Regelungen der §§ 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden.
4. Kündigt die Treuhandkommanditistin II, trägt sie die Kosten für die Kündigung und die Übertragung. § 4 Absatz 3 bleibt unberührt.
5. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf eine andere Treuhandkommanditistin zu übertragen, sofern dieser Vertrag von der neuen Treuhandkommanditistin übernommen wird und der Treugeber zustimmt. Der Treugeber kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
6. Das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf,
- a. wenn über das Vermögen des Treugebers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, es sei denn, die Beteiligung des Treugebers ist nicht zur Insolvenzmasse gehöriges Vermögen,
- b. wenn der Treugeber mit seiner vertraglich übernommenen Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise in Verzug gerät und die Treuhandkommanditistin II ihm gegenüber den Rücktritt vom

Treuhand- und Verwaltungsvertrag erklärt hat (vgl. § 4 Absatz 1) und/oder

- c. mit Beendigung der Investmentgesellschaft.

Das Verwaltungstreuhandverhältnis mit dem Direktkommanditisten endet im Übrigen, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf, wenn der Direktkommanditist aus der Investmentgesellschaft ausscheidet oder ausgeschlossen wird. Absatz 3 bleibt unberührt.

7. Die Treuhandkommanditistin II ist ermächtigt, das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber mit sofortiger Wirkung zu beenden, sofern der Treugeber nach Erwerb der Beteiligung eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig im Sinne des US-amerikanischen, kanadischen oder russischen Steuerrechts wird und/oder die US-amerikanische, kanadische und/oder russische Staatsangehörigkeit erhält und/oder in den USA, Kanada oder Russland (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Sitz oder Wohnsitz begründet und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen, kanadischen bzw. russischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) wird.

#### § 10. Datenschutz

1. Personenbezogene Daten des Treugebers werden, auch über seinen Wechsel in die Stellung als Direktkommanditist hinaus (Treugeber und ehemalige Treugeber im Folgenden auch „Anleger“), mittels EDV-Anlagen gemäß den Regelungen der geltenden Datenschutzvorgaben (EU-Datenschutz-Grundverordnung; BDSG) gespeichert und verarbeitet. Die in diesem Vertrag und in

dem Gesellschaftsvertrag genannten Gesellschaften der Paribus-Gruppe verarbeiten und nutzen die Daten ausschließlich zu Zwecken der Vertragserfüllung gegenüber dem Anleger. Allein zu diesem Zweck erfolgt auch eine Weitergabe an die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, in ihrer Funktion als Verwahrstelle der Kommanditeinlage. Soweit der Anleger die Kommanditbeteiligung über einen Finanzvermittler (Vertriebspartner) erworben hat, erhält Letzterer die zur Abwicklung von Provisionsansprüchen notwendigen Informationen. Hat der Anleger in der Beitrittserklärung der Verwendung zu Werbezwecken zugestimmt, so erfolgt eine Verarbeitung und Nutzung auch zu diesen Zwecken. Nähere Informationen zum Datenschutz sind in den geltenden Datenschutzhinweisen enthalten, die der Beitrittserklärung als **Anlage** beigelegt sind.

2. Die Treuhandkommanditistin II unterliegt im Hinblick auf die an sie ausgelagerte Anlegerbetreuung den Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft; dies gilt auch für die Zwecke und Mittel der Verarbeitung. Die eigene Vertragserfüllung gegenüber den Anlegern bleibt hiervon unberührt.
3. Der Anleger kann nicht verlangen, dass ihm die Treuhandkommanditistin II Daten über andere Anleger mitteilt, soweit dies nicht rechtlich bzw. aufgrund von Rechtsprechung vorgeschrieben ist.

#### § 11. Schlichtungsvereinbarung

Es ist keine außergerichtliche Streit-schlichtung vereinbart. Bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis sowie zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten

beschreiten. Es gilt § 342 KAGB und § 14 UKlaG zu beachten.

#### § 12. Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Sollten Einzelbestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche Regelung, die dem wirtschaftlichen Ziel der Parteien entspricht. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages ergänzungsbedürftige Lücken ergeben sollten.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, inkl. dieser Regelung, bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, Vertragsänderungen zuzustimmen, sobald und soweit diese aufsichtsrechtlich erforderlich werden.
3. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Änderung des Absatzes 2.
4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie für das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Treuhandkommanditistin II, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

## Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088

**Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

**Name des Produkts:**  
Paribus Immobilienfonds München  
Tanusstraße GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**  
391200K8W26GEVVFN954

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

#### Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

- | <input type="checkbox"/> Ja  | <input checked="" type="checkbox"/> Nein   |
|--|--|
| <p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: ___ %</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p> <p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: ___ %</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale</b> beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 75 % an nachhaltigen Investitionen</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p> <p style="margin-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</p> <p><input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber <b>keine nachhaltigen Investitionen</b> getätigt.</p> |





**Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?** Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet. Daneben können durch den Ausschluss disputabler Branchen und dem Ziel der Barrierefreiheit einer Immobilie soziale Zwecke verfolgt werden.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

**Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?** Das Finanzprodukt kann je nach konkreter Investitionstätigkeit folgende Nachhaltigkeitsindikatoren heranziehen:

- Energiebedarf der Immobilie in Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>)
- Dekarbonisierungspfad: Die CO<sub>2</sub>-Emission der Immobilie wird mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen.

**Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?** Durch die Nutzung der vorangehend dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren soll zu dem Umweltziel „Maßnahmen zum Klimaschutz“ der Vereinten Nationen beigetragen werden (Sustainable Development Goal 13).

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

**Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?** Nicht einschlägig, da keine nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie angestrebt werden.

**Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?** Nicht einschlägig, da keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie angestrebt werden.

**Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?** Die vorgenannten Leitprinzipien finden keine Berücksichtigung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



**Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

- Ja  
 Nein

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.



**Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?** Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Gewerbeimmobilien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012.



**Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?** Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- **Energieverbrauch:** Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
- **Dekarbonisierungspfad:** Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- **Nutzung der Immobilie:** Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.



**Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?** Es gibt keinen Mindestsatz.

**Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?** Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

**Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?** Siehe hierzu „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ in diesem Abschnitt. Zur Liquiditätsanlage können weiterhin Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erworben werden. Weiterhin können Immobilien auch mittelbar über Immobiliengesellschaften gehalten werden.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie #1B Andere ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



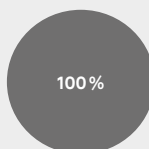
**Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?** Die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale werden nicht durch den Einsatz von Derivaten erreicht.



**In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?** Ein solches Mindestmaß ist nicht festgelegt.

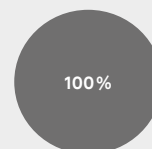
In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Rot der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen<sup>1</sup> gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen<sup>1</sup>, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen<sup>1</sup>



■ Taxonomiekonform  
■ Andere Investitionen

2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen<sup>1</sup>



■ Taxonomiekonform  
■ Andere Investitionen

<sup>1</sup> Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



**Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?** Ein solches Mindestmaß ist nicht festgelegt.

Dies sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie nicht berücksichtigen.



**Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?** Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft.



**Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?** Es gibt keinen solchen Mindestanteil.



**Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?** Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB können zur Liquiditätsanlage erworben werden. Weiterhin können im Rahmen einer allgemeinen Immobilienstrategie Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften erworben werden. Ein verbindlicher ökologischer oder sozialer Mindestschutz besteht insoweit nicht.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.



**Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?** Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen.



**Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?** Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen. Es bestehen hierbei unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 1,5° C oder 2° C), Nutzungsart der Immobilie (zum Beispiel Büro, Einzelhandel, Hotel) und Lage unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Fläche (kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)) vorsehen (CRREM-Zielpfade), wobei die Immobilie den Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5° C bis zum Jahr 2050 verfolgt. Der vorgenannte Index ist nicht auf soziale Merkmale ausgerichtet.



**Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?** Die in dem CRREM-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen.



**Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?** Nicht anwendbar, da soweit ersichtlich kein vergleichbarer relevanter Marktindex vorliegt.



**Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?** Die Methode kann unter <https://www.crrem.eu/tool/> eingesehen werden.



**Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?** Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter: <https://www.paribus-kvg.de/>











#### **Datenschutz**

Die Hinweise zum Datenschutz der Paribus-Gruppe finden Sie in der Datenschutzerklärung, die im Bereich „Datenschutz“ auf der Internetseite [www.paribus.de](http://www.paribus.de) einsehbar ist.

#### **© Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Alle Rechte vorbehalten. Insbesondere dürfen Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste und Internet sowie Vervielfältigung auf Datenträgern wie CD-ROM oder DVD-ROM nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH erfolgen.

#### **Bildrechte**

Titelseite: © Paribus-Gruppe/Fotograf Sebastian Dorbrietz

#### **Herausgeber**

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
König Kontor| Königstraße 28  
22767 Hamburg

**Stand** 12. Oktober 2022

**Telefon** +49 40 8888 00 6-0  
**Telefax** +49 40 8888 00 6-199  
**E-Mail** [info@paribus-kvg.de](mailto:info@paribus-kvg.de)  
**Internet** [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de)

# Aktualisierung Nr. 1

**Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH  
& Co. geschlossene Investment-KG**

**Aktualisierung Nr. 1 vom 1. Januar 2023 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgende Aktualisierung Nr. 1 zum Verkaufsprospekt:

**PRIIIPS-Basisinformationsblatt ersetzt die wesentlichen Anlegerinformationen zum 1. Januar 2023**

Ab dem 1. Januar 2023 müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften für ein Investmentvermögen, das an Privatanleger und semi-professionelle Anleger vertrieben wird, ein PRIIPs-Basisinformationsblatt erstellen, also ein Basisinformationsblatt für Packaged Retail and Insurance-Based Investment Products (verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und von Versicherungsanlageprodukten).

Dafür entfällt ab diesem Datum die Pflicht zur Erstellung wesentlicher Anlegerinformationen gemäß § 166 KAGB (ggf. i.V.m. § 270 KAGB). Gemäß Artikel 82a Richtlinie 2009/65/EG (Richtlinie über Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren – OGAW-Richtlinie) wird ein Basisinformationsblatt, das die Anforderungen der PRIIPs-Verordnung erfüllt, als gleichwertig mit den wesentlichen Anlegerinformationen angesehen.

Im Verkaufsprospekt wird auf den Seiten 126, 127, 134 und 142 (Abdruck der Anlagebedingungen) sowie 148 (Abdruck des Gesellschaftsvertrages) auf die wesentlichen Anlegerinformationen Bezug genommen. Die wesentlichen Anlegerinformationen sind ab dem 1. Januar 2023 durch das Basisinformationsblatt ersetzt. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag wurden entsprechend redaktionell angepasst und liegen nunmehr in neuer Fassung vom 1. Januar 2023 vor.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso

wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Königstraße 28  
22767 Hamburg  
Telefon: + 49 40 8888 00 6-0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) abgerufen werden.



# Nachtrag Nr. 1

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße  
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

**Nachtrag Nr. 1 vom 19. Juni 2023 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 nebst der Aktualisierung Nr. 1 vom 1. Januar 2023 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4, 5 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgenden Nachtrag Nr. 1 zum Verkaufsprospekt:

## I. Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Gemäß Mietvertrag mit der AKKA Deutschland GmbH (nunmehr firmierend unter dem Namen Akkodis Germany GmbH) war erstmals zum 1. Mai 2023 eine Mietanpassung vorzunehmen. Für die Mietanpassung ist auf die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (nachfolgend „VPI“) auf Basis der Indexstände vom April 2021 und April 2023 abzustellen. Für die Veränderung des VPI-Indexes in diesem 24-Monatszeitraum war im Verkaufsprospekt eine Steigerung von insgesamt rund 15,2% kalkuliert.

Das Statistische Bundesamt hat jedoch im Februar 2023 eine Revision des VPI vorgenommen und Grundlagen für die Ermittlung der Indexreihe verändert. Insbesondere wurde ein neues Basisjahr und eine andere Zusammensetzung des zugrundeliegenden Warenkorbes

herangezogen. Es wurden vom Bundesamt alle bisherigen Ergebnisse der Veränderungsdaten des VPI ab Januar 2020 neu berechnet. Insgesamt ergaben sich nach Neuberechnung etwas geringere Veränderungsdaten des VPI als es bei Verwendung des alten Index der Fall gewesen wäre. Zum 1. Mai 2023 wurde nunmehr von der Investmentgesellschaft gegenüber der Mieterin eine tatsächliche Mieterhöhung in Höhe von rund 13,9% auf Basis des neu berechneten VPI mit Stand vom April 2023 vorgenommen.

In der Prognoserechnung wurde ursprünglich ab Mai 2023 bis 2034 eine jährliche Veränderung des VPI von 2,5% p. a. unterstellt. Erhöhte Inflationserwartungen haben sich nunmehr auch für den weiteren Jahresverlauf 2023 und darüber hinaus verfestigt. Die unterstellte durchschnittliche Steigerungsrate des VPI für den Zeitraum Mai 2023 bis Dezember 2023 wurde daher von 2,5% p. a. auf 5,5% p. a. sowie für den Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2024 auf 3,0% p. a. angepasst. Für den Zeitraum ab 2025 bis Ende 2034 sind unverändert jährliche Steigerungsdaten des VPI in Höhe von 2,5% unterstellt.

Die in der Prognoserechnung unterstellten Valutierungszeitpunkte und die Höhe von Teilbeträgen des neuen Darlehens in Höhe von 22.000.000 Euro wurden verändert und führen im Ergebnis zu höheren Zinsaufwendungen aus Inanspruchnahme und Bereitstellung im Jahr 2023. Die Valutierung von Teilbeträgen des neuen Darlehens erfolgte im Dezember 2022 in Höhe von rund 10.841.000 Euro und in Höhe von 7.128.000 Euro im Januar 2023.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags wurden seit September 2022 keine Maßnahmen zur weiteren Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards umgesetzt. Für das verbleibende Kalenderjahr 2023 sind aktuell keine Maßnahmen geplant. Der bisher ab September 2022 budgetierte Betrag von 50.000 Euro p. a. für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen (mit Steigerung jeweils in den Folgejahren) wurde daher neu beginnend ab 2024 angesetzt.

Für die im Jahr 2032 in der Prognoserechnung im Zusammenhang mit dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages und der Anschlussvermietung kalkulierte Revitalisierung/Modernisierung wurde im Verkaufsprospekt bisher unterstellt, dass diese vollumfänglich aus Eigenmitteln erfolgt. In Kombination mit dem kalkulierten Zeitraum von sechs Monaten ohne Mieteinnahmen aufgrund von möglichem Objektleerstand und/oder mietzahlungsfreien Zeiten ergab sich im Jahr 2032 ein Cashflow von rund -2.019.000 Euro (negativer Cashflow). Eine Auszahlung für das Jahr 2032 war in der Prognoserechnung nicht vorgesehen. Auf Basis der unverändert unterstellten Anschlussvermietung ist nunmehr Anfang 2032 die Aufnahme eines zusätzlichen Darlehens in Höhe von 2.750.000 Euro vorgesehen. Dies führt in der Prognoserechnung im Jahr 2032 zu einem Cashflow von rund 769.000 Euro und in Kombination mit dem Liquiditätsvortrag aus 2031 zu möglichen Auszahlungen auch für das Jahr 2032.

Für das Verkaufsszenario Ende 2034 wurde die Tilgung des Darlehensbetrages in Höhe von 24.750.000 Euro ge-

genüber der ursprünglich kalkulierten offenen Darlehensvaluta in Höhe von 22.000.000 Euro berücksichtigt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt nunmehr rund 62.228.000 Euro (Verkaufsprospekt: rund 59.764.000 Euro) und ist damit rund 13,4% (Verkaufsprospekt: rund 8,9%) höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem 20,5-Fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete (Verkaufsprospekt: 20,0-Fachen). Der Verkehrswert zum 31. August 2022 betrug das rund 25,2-fache der für das Jahr 2023 prognostizierten Jahresnettokaltmiete.

Zusätzlich zu den dargestellten Änderungen gegenüber dem Stand bei Erstellung des Verkaufsprospektes wurden geringfügige Anpassungen bei dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft bzw. in der Cashflow-Prognose ab dem 1. September 2022 vorgenommen, die sich aus Abweichungen von Daten der geprüften Zwischenbilanz zum 31. August 2022 zu den im Verkaufsprospekt unterstellten bzw. kalkulierten Daten ergaben. Insbesondere war die Nettoliquidität der Investmentgesellschaft (Saldo aus Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) zum 31. August 2022 mit 1.640.000 Euro höher, als dies ursprünglich mit 1.254.000 Euro unterstellt war und dadurch bedingt der Nettoinventarwert mit rund 40.469.000 (rund 321,4%, bezogen auf das ursprüngliche Kommanditkapital) statt rund 40.141.000 Euro (rund 318,8%) ebenfalls etwas höher. Hierdurch ergeben sich kleine Veränderungen bei der Höhe der Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben und der Höhe der Verkaufsvergütung, die insgesamt zu einer etwas niedrigeren Liquiditätsreserve in Höhe von rund 812.000 Euro statt ursprünglich unterstellter rund 1.023.000 Euro führen. Die sich durch die Erhöhung des tatsächlichen Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 (rund 11.543.000 Euro) gegenüber dem ursprünglich unterstell-

ten Nettoinventarwert zum 31. August 2022 (rund 11.367.000 Euro) ergebende geringfügige Verschiebung im Verhältnis zur Anteilsklasse 2 wurde in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt.

## **II. Auswirkung der Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)**

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt dargestellten Annahmen führen die Anpassungen bei der Investmentgesellschaft insgesamt zu einem höheren Betrag an auszahlungsfähiger Liquidität. Die Höhe der insgesamt kalkulierten Auszahlungen für einen Anleger der Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 138,6% (davon laufende Auszahlungen: 35,0%; davon Schlussauszahlung: 103,6%) auf rund 144,3% (davon laufende Auszahlungen: 44,0%; davon Schlussauszahlung: 100,3%).

## **III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt**

Aufgrund der vorstehend dargestellten Veränderungen und Aktualisierungen ändern sich die nachfolgend dargestellten Angaben im Verkaufsprospekt:

### Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)

Kapitel A., Abschnitt „III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1</sup>“, Seite 8 wird wie folgt ersetzt:

### III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)

Mittelverwendung (Prognose <sup>1</sup> )	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.926	58,67	105,96
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,74	19,40
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,16	40,02
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	3.341	6,78	12,24
5 Liquiditätsreserve	812	1,65	2,97
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>
<b>Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)</b>			
1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	26.000	52,74	95,24
2 Ausgabeaufschlag	1.300	2,64	4,76
3 Fremdkapital	22.000	44,62	80,59
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Kapitel F., Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1)2,3</sup>“, Seiten 44/45 wird wie folgt ersetzt:

### Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1)2,3</sup>)

			in % des
	Tsd. Euro	in % der	Zeichnungs-
Mittelverwendung (Prognose <sup>1)</sup> )		Gesamt-	kapitals zzgl.
		investition	Ausgabeaufschlag
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	18.822	38,18	68,95
Zahlungen Sonderentnahmen	10.104	20,49	37,01
<b>1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter</b>	<b>28.926</b>	<b>58,67</b>	<b>105,96</b>
Verkaufsvergütung Paribus	5.246	10,64	19,22
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	50	0,10	0,18
<b>2 Summe Transaktionskosten</b>	<b>5.296</b>	<b>10,74</b>	<b>19,40</b>
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	10.800	21,91	39,56
Weitere Finanzierungskosten	125	0,25	0,46
<b>3 Summe Finanzierungskosten</b>	<b>10.925</b>	<b>22,16</b>	<b>40,02</b>
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft	1.045	2,12	3,83
Vergütung Treuhandkommanditistin II	66	0,13	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	780	1,58	2,86
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.300	2,64	4,76
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	65	0,13	0,24
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	65	0,13	0,24
Sonstige Nebenkosten	20	0,04	0,07
<b>4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)</b>	<b>3.341</b>	<b>6,78</b>	<b>12,24</b>
<b>5 Liquiditätsreserve</b>	<b>812</b>	<b>1,65</b>	<b>2,97</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

<b>Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)</b>	<b>Tsd. Euro</b>	<b>in % der Gesamt- investition</b>	<b>in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag</b>
1 <b>Zeichnungskapital Kapitalerhöhung</b>	<b>26.000</b>	<b>52,74</b>	<b>95,24</b>
2 <b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>1.300</b>	<b>2,64</b>	<b>4,76</b>
3 <b>Fremdkapital</b>	<b>22.000</b>	<b>44,62</b>	<b>80,59</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.300</b>	<b>100,00</b>	<b>180,59</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 45 vorletzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Auf Basis der dargestellten Einflussfaktoren ergibt sich insgesamt ein Nettoinventarwert zum 31. August 2022 von rund 40.469.000 Euro für alle Beteiligungsbeträge der Altgesellschafter. Das ursprüngliche Kommanditkapital (vor Kapitalherabsetzung zum Ablauf des 31. August 2022) betrug 12.593.000 Euro. Insoweit ergibt sich ein prozentualer Wert von rund 321,4% für den Nettoinventarwert aller Altgesellschafter, bezogen auf die Höhe des ursprünglichen Kommanditkapitals. Da insgesamt Kommanditkapital in Höhe von 5.857.000 Euro zum 31. August 2022 wirksam gekündigt worden ist, entfällt auf dieses Kommanditkapital ein zu zahlendes Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von rund 18.822.000 Euro.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)“, Unterpunkt „Zahlung der Verkaufsvergütung“, Seite 46 vorletzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Die Treuhandkommanditistin I und die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH erhalten gemäß der Regelung des Gesellschaftsvertrages in der bis zum 31. August 2022 geltenden Fassung jeweils eine Vergütung in Höhe von 0,5% des Wertes der Immobilie zum 31. August 2022. Sofern und soweit die Altgesellschafter mit Wirkung zum 31. August 2022 – ohne Berücksichtigung früherer Auszahlungen – ein Abfindungsguthaben oder einen Wert der Beteiligung in Höhe von 110%, bezogen auf die von ihnen ursprünglich geleistete Kommanditeinlage – ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages – (nachfolgend „Liquidationsüberschuss“), zugesprochen bekommen, erhält die vormalige geschäftsführende Kommanditistin Wölbern Geschäftsführungsgesellschaft für Deutschlandfonds mbH zudem eine Vergütung in Höhe von 15% des den Liquidationsüberschuss übersteigenden Betrages zzgl. Umsatzsteuer. Die erstgenannten beiden Vergütungen betragen zusammen rund 549.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer, die letztgenannte Vergütung beträgt rund 4.697.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer.



Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)**“<sup>2,4</sup>, Seite 49 wird wie folgt ersetzt:

**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose)**<sup>1)2,4</sup>

<b>Mittelverwendung (Prognose)</b>		<b>Tsd. Euro</b>	<b>Tsd. Euro</b>	<b>in % der Gesamt- investition</b>	<b>in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag</b>
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	54.925		90,27	201,19
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert		54.875	90,19	201,01
1.2	Kosten Due Diligence und Objektbewertung		50	0,08	0,18
2	Finanzierungskosten	125		0,21	0,46
3	Liquiditätsreserve <sup>3</sup>	2.452		4,03	8,98
4	Initialkosten	3.341		5,49	12,24
4.1	Vergütungen KVG und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft		1.111	1,83	4,07
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		2.080	3,42	7,62
4.3	Weitere Kosten für Dritte		150	0,25	0,55
	<b>Gesamtinvestition</b>	<b>60.843</b>		<b>100,00</b>	<b>222,87</b>

**Mittelherkunft (Prognose)**

1	Eigenkapital	38.843	63,84	142,28
1.1	Einzuwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“		26.000 42,73	95,24
1.2	Ausgabeaufschlag		1.300 2,14	4,76
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		11.543 18,97	42,28
2	Fremdkapital	22.000	36,16	80,59
	<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>60.843</b>	<b>100,00</b>	<b>222,87</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Bestandsliquidität zum 1. September 2022 der Investmentgesellschaft zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft. **4** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)**“<sup>2</sup>, Seite 48 dritter Absatz wird im letzten Satz wie folgt ersetzt:

Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 2.452.000 Euro gebildet, hiervon stammen rund 1.640.000 Euro aus der zum 1. September 2022 übernommenen Nettoliquidität der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)**“<sup>2</sup>, Seite 48 wird im letzten Absatz wie folgt ersetzt:

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 26.000.000 Euro sowie den zum 31. August 2022 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter (inkl. Anteil Paribus) in Höhe von 6.736.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 171,4 % (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. August 2022), somit stehen rund 11.543.000 Euro für die Investition zur Verfügung. Es wurde zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 22.000.000 Euro aufgenommen.

Kapitel F., Abschnitt „**Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)**“<sup>5</sup>, Seiten 50/51 wird wie auf den nächsten Seiten dargestellt ersetzt:

Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)<sup>5</sup>

## Investmentgesellschaft München Taunusstraße

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	606	2.178	2.341	2.425	2.492
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
<b>Einnahmen gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>606</b>	<b>2.178</b>	<b>2.341</b>	<b>2.425</b>	<b>2.492</b>
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit	Tsd. Euro	46	142	195	200	204
Revitalisierung/Modernisierung	Tsd. Euro					
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	12	35	35	35	35
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	23	70	70	71	72
Verwahrstelle	Tsd. Euro	3	15	15	15	15
Sonstige Kosten	Tsd. Euro	7	30	31	32	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	180	887	957	957	957
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0
<b>Ausgaben gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>270</b>	<b>1.179</b>	<b>1.304</b>	<b>1.309</b>	<b>1.315</b>
<b>Cash Flow</b>	Tsd. Euro	<b>336</b>	<b>1.000</b>	<b>1.037</b>	<b>1.115</b>	<b>1.176</b>
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	10.800	22.000	22.000	22.000	22.000
<b>Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>462</b>
<b>In des NAV 31.08.2022<sup>2</sup></b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>4,00</b>
<b>Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>
<b>In des Einbringungs-NAV/der Einlage<sup>3</sup></b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>

## Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2022 <sup>4</sup>	2023	2024	2025	2026
Anfangsbestand	Tsd. Euro	2.452	2.788	3.788	3.150	2.591
Zuführung	Tsd. Euro	336	1.000	1.037	1.115	1.176
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-1.675	-1.675	-1.502
<b>Endbestand per 31.12.</b>	Tsd. Euro	<b>2.788</b>	<b>3.788</b>	<b>3.150</b>	<b>2.591</b>	<b>2.266</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. August 2022 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. **3** Dies entspricht dem Zeichnungskapital. **4** Inkl. rund 812.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase. **5** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf
2.554	2.618	2.683	2.750	2.819	1.445	2.961	3.035	
0	0	0	0	0	0	0	0	62.228
<b>2.554</b>	<b>2.618</b>	<b>2.683</b>	<b>2.750</b>	<b>2.819</b>	<b>1.445</b>	<b>2.961</b>	<b>3.035</b>	<b>62.228</b>
208	212	217	221	226	231	236	241	
					2.003			
35	35	35	35	35	35	35	35	311
73	74	75	76	77	77	78	79	
15	15	15	15	15	15	15	15	
33	34	35	36	37	38	39	40	
957	957	957	957	957	1.027	1.077	1.077	
0	0	0	0	0	-2.750	0	0	24.750
<b>1.321</b>	<b>1.327</b>	<b>1.333</b>	<b>1.340</b>	<b>1.346</b>	<b>676</b>	<b>1.479</b>	<b>1.486</b>	<b>25.061</b>
								Liquiditätsreserve 499
<b>1.233</b>	<b>1.290</b>	<b>1.350</b>	<b>1.410</b>	<b>1.473</b>	<b>769</b>	<b>1.482</b>	<b>1.549</b>	Liquidationsausschüttung <b>37.666</b>
22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	24.750	24.750	24.750	
<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>11.581</b>
<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>100,33</b>
<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>26.085</b>
<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>100,33</b>
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
2.266	1.997	1.785	1.633	1.542	1.513	711	571	
1.233	1.290	1.350	1.410	1.473	699	1.363	1.430	
-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	-1.502	
<b>1.997</b>	<b>1.785</b>	<b>1.633</b>	<b>1.542</b>	<b>1.513</b>	<b>711</b>	<b>571</b>	<b>499</b>	

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Der mit der AKKA Deutschland GmbH (nunmehr firmierend unter dem Namen Akkodis Germany GmbH) geschlossene Mietvertrag sieht Indexanpassungen der Miete immer zum 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals zum 1. Mai 2023, vor. Der Mietzins verändert sich dabei entsprechend im Ausmaß der vollen Veränderung um den Prozentsatz, um welchen sich der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland gegenüber dem Stand der letzten Mietzinsveränderung verändert hat. Die nach Ablauf von 24 Monaten erstmals zum 1. Mai 2023 vorzunehmende Indexanpassung der Miete erfolgte in Höhe von rund 13,9%. Für die Kalkulation wurde bezüglich der künftigen jährlichen Veränderung des VPI für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 eine Erhöhung um 5,50% p.a., für das Jahr 2024 eine Erhöhung um 3,00% p.a. und ab 2025 durchgehend eine Erhöhung um 2,50% p.a. unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Die nach dem planmäßigen Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2032 beträgt monatlich rund 29,20 Euro/Quadratmeter für Büro-, Labor- und Werkstattfläche, rund 12,50 Euro/Quadratmeter für Lagerfläche, rund 178 Euro/Stellplatz in der Tiefgarage und rund 148 Euro/Stellplatz im Außenbereich. Im Rahmen der unterstellten Anschlussvermietung wurden jedoch im Jahr 2032 sechs Monate aufgrund von möglichem Objektleerstand und/oder mietzahlungsfreien Zeiten einkalkuliert, in denen keine Mieteinnahmen generiert werden können.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung/Nachhaltigkeit“, Seite 52 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur Anpassung der Immobilie insbesondere an zeitgemäße Umweltstandards vor. Hierfür soll ab 2024 ein jährliches Budget in Höhe von 50.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer berücksichtigt werden, welches in den Folgejahren jeweils mit 2,5% p.a. gesteigert wird. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen ergibt sich bei einer unterstellten möglichen Haltedauer des Objektes bis 2034 ein rechnerisches Budget in Höhe von rund 624.000 Euro. Die geplanten diesbezüglichen Kosten sind in der Position „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung“ enthalten.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Revitalisierung/Modernisierung“, Seite 53 wird wie folgt ersetzt:

Für die notwendige Anschlussvermietung nach dem Auslaufen des bestehenden Mietvertrages wurde eine erforderliche Revitalisierung/Modernisierung des Objektes im Jahr 2032 unterstellt. Hierfür ist ein Betrag in Höhe von 200 Euro/Quadratmeter für Büromietfläche kalkuliert, der in den Folgejahren bis 2032 mit jährlich 2,5% gesteigert wurde. Es ergibt sich damit für das Jahr 2032 ein eingeplantes Kostenbudget von rund 1.762.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer). Zusätzlich ist in dieser Position mit rund 241.000 Euro eine kalkulierte Maklerprovision in Höhe von 1 Monatsmiete der für das Jahr 2032 kalkulierten Nettokaltmieten enthalten.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Zinsen Darlehen“, Seite 53 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Es wurde am 30. Dezember 2022 ein neues Darlehen in Höhe von insgesamt 22.000.000 Euro aufgenommen, das in Teilbeträgen in Höhe von rund 10.841.000 Euro im Dezember 2022 und in Höhe von 7.128.000 Euro im Januar 2023 bereits valuiert wurde sowie in Höhe von rund 4.031.000 Euro (nach erfolgreicher Einwerbung des Zeichnungskapitals) voraussichtlich am 30. November 2023 noch valuiert werden soll. Der Zinssatz auf den Darlehensbetrag in Höhe von 22.000.000 Euro ist vertraglich durchgehend mit 4,35% p.a. fest vereinbart. Zusätzlich fallen (anteilig im Verlauf des Jahres 2023) Bereitstellungszinsen sowie über die Dar-



lehenslaufzeit sonstige Kosten an. Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung des Darlehensbetrages von 22.000.000 Euro wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls ein Zinssatz von 4,35 % p. a. kalkuliert. Zusätzlich ist im Zusammenhang mit der unterstellten Revitalisierung/Modernisierung Anfang 2032 die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.750.000 Euro vorgesehen, für das ebenfalls für die restliche Prognoselaufzeit ein Zinssatz von 4,35 % p. a. kalkuliert ist.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Tilgung Darlehen“, Seite 53 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Für die ab 30. Dezember 2032 notwendige Anschlussfinanzierung wurde bis zum Ende der Prognoselaufzeit ebenfalls keine annuitätische Tilgung kalkuliert. Dies gilt auch für das ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Darlehen, dass ebenfalls endfällig getilgt werden soll.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Restschuld Bankdarlehen“, Seite 54 wird wie folgt ersetzt:

Zum Ende der vorgesehenen 10-jährigen Laufzeit Ende Dezember 2032 valuiert das neue Darlehen in Höhe von 22.000.000 Euro noch zu 100 % des Darlehensbetrages, da eine laufende Tilgung nicht vorgesehen ist. Zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit valuiert die ab 30. Dezember 2032 geplante Anschlussfinanzierung ebenfalls noch in Höhe von 100 % des geplanten Darlehensbetrages von 22.000.000 Euro, da eine endfällige Tilgung unterstellt wurde. Für das ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Darlehen von 2.750.000 Euro ist ebenfalls keine laufende Tilgung kalkuliert. Der Gesamtbetrag der Darlehensvaluta zum kalkulierten Ende der Prognoselaufzeit beträgt daher 24.750.000 Euro.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 wird im letzten Absatz wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2034 laufende Auszahlungen in Höhe von 44 %, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant. Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“, Seite 55 wird wie folgt ersetzt:

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, die unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der Nettoliquidität der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 in Höhe von rund 1.640.000 Euro sowie der in Höhe von rund 812.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Verkaufsszenario“, Seite 55 wird wie folgt ersetzt:

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2034 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 62.228.000 Euro und ist damit rund 13,4 % höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 20,5-fachen der für 2034 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Aus dem Verkaufserlös erfolgt die Rückführung der zu diesem Zeitpunkt noch kalkulierten Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt 24.750.000 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 499.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund

37.666.000 Euro, die insgesamt eine „Schlussauszahlung“ in der dargestellten Höhe für beide Anteilklassen ermöglichen würde.

### Sensitivitäten

			Gesamtmittelrückfluss vor Steuern
<b>Steigerung des Verbraucherpreisindexes p. a.</b>	2,00 %	Abweichung von Prognose	136,00 %
	<b>2,50 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>144,30 %</b>
	3,00 %	Abweichung von Prognose	152,70 %
<b>Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Nachhaltigkeit in % Miete</b>	5,10 %	Abweichung von Prognose	146,00 %
	<b>7,10 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>144,30 %</b>
	9,10 %	Abweichung von Prognose	142,60 %
<b>Verkaufsfaktor 2034</b>	18,50	Abweichung von Prognose	128,20 %
	<b>20,50</b>	<b>Prognose</b>	<b>144,30 %</b>
	22,50	Abweichung von Prognose	157,70 %

Kapitel F., Abschnitt „Sensitivitätsanalysen und Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Seiten 56/57 wird vollständig wie folgt ersetzt:

### III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabebaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2025 auf der Annahme einer jährlichen **Steigerung des Verbraucherpreisindexes (VPI)** um 2,5 %, die zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen führt. Reduziert sich ab 2025 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2 % p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 136,0 %. Erhöht sich ab 2025 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3 % p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 152,7 %.

In der Prognoserechnung sind für 2023 **Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie Nachhaltigkeitsmaßnahmen** zulasten der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 7,10 % der Nettokaltmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt. Dies entspricht anfänglich rund 20,10 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche/Jahr (zzgl. Umsatzsteuer). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,10 % der Nettokaltmieten würde zu einer Reduzierung des

Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 142,6% führen. Eine Reduzierung der Kosten auf rund 5,10% der Nettokaltmieten führt zu einer Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 146,0%.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 20,5, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2034, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von rund 62.228.000 Euro und damit einem um rund 13,4% höheren Wert als dem Verkehrswert zum 31. August 2022. Ein Verkaufsfaktor von 18,5 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 128,2%, und aus einem Verkaufsfaktor von 22,0 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 157,7%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven“ Faktoren zusammen eintreten, wurde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 167,6% erhöhen. Hierbei ist die bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt. Diese fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien zur Steigerung des VPI und bezüglich des Verkaufsfaktors an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 118,9%.

Kapitel F., Abschnitt „Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose)“, Seiten 58/59 wird vollständig wie folgt ersetzt:

#### Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose<sup>1</sup>)

#### Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. Januar 2023, Grenzsteuersatz 45% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag

Jahr		2023	2024	2025	2026
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro 105.206	101.404	97.702	94.077
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro -105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro 0	0	0	2.291
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro 0	4.000	4.000	1.708
5	<b>Auszahlungen der Periode insgesamt<sup>2</sup></b>	Euro <b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
6	Steuerzahlungen <sup>3</sup>	Euro 206	198	298	375
7	<b>Summe des Mittelrückflusses nach Steuern</b>	Euro <b>-206</b>	<b>3.801</b>	<b>3.702</b>	<b>3.625</b>
8	Haftungsvolumen	Euro 0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro 58.600	58.600	58.600	58.600

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. <sup>2</sup> Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. <sup>3</sup> Steuerzahlungen oder Steuererstattungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

Kapitel G., Abschnitt „III. Gebäude“, Unterpunkt „Nachhaltigkeit“, Seiten 64/65 wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Die langfristige Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Investition sieht sukzessive Maßnahmen zur weiteren Anpassung der Immobilie insbesondere an aktuelle und künftige Umweltstandards vor. Hierfür ist ab 2024 ein jährliches Budget bei der Investmentgesellschaft kalkuliert.

---

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Verkauf 2034	Summe
90.523	87.043	83.637	80.308	77.058	73.058	69.058	65.059	-35.269	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
3.744	3.909	4.000	4.000	4.000	1.344	4.000	4.000	13.039	44.328
256	90	0	0	0	2.656	0	0	87.289	100.000
<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>100.328</b>	<b>144.325</b>
446	519	594	671	749	0	0	0	0	4.055
<b>3.554</b>	<b>3.481</b>	<b>3.406</b>	<b>3.329</b>	<b>3.250</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>100.328</b>	<b>140.269</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58.600	58.600	58.600	58.600	58.600	65.924	65.924	65.924	0	

Kapitel H., Abschnitt „III. Kaufvertrag Immobilie, Mietvertrag“, Unterpunkt „2. Mietvertrag“, Seite 81 wird beziehungsweise auf die tabellarische Darstellung des vertraglich geschuldeten Mietzinses durch folgende Darstellung ersetzt:

Seit dem 1. Mai 2023 setzt sich die von der Mieterin vertraglich pro Monat geschuldete Miete aus folgenden Mietflächen und Mietzinsen zusammen:

Art	Fläche/ Anzahl	Mietzins Flächen	Mietzins Stellplätze Tiefgarage	Mietzins Stellplätze Außenbereich	Zwischen- summe
	m <sup>2</sup> /Anzahl	Euro/m <sup>2</sup> (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro/Stellplatz (mtl.)	Euro (mtl.)
Büro-, Labor- und Werkstattfläche	7.056,08	23,00	–	–	162.298,00
Lagerfläche	709,02	9,59	–	–	6.798,00
Stellplätze Tiefgarage	90	–	136,64	–	12.298,00
Stellplätze Außenbereich	62	–	–	113,87	7.060,00
<b>Gesamt netto<sup>1</sup></b>					<b>213.454,00</b>
<b>Gesamt brutto</b> (inkl. 19% Umsatzsteuer)					<b>254.010,26</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Inkl. Vorauszahlung Nebenkosten in Höhe von 25.000,00 Euro.

#### IV. Weitere Änderungen im Verkaufsprospekt

##### Aktualisierung der Berechnung des Ausgabepreises

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 wird auf Seite 54 mittlere Spalte ab dem ersten vollen Absatz wie folgt ersetzt:

Es ergibt sich demnach folgender Mechanismus der Berechnung:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{\text{Nettoinventarwert Altgesellschafter zum 31.08.2022} \\ \text{(nach Abzug des Sonderentnahmerechts)}}{\text{Summe Anteile Altgesellschafter zum 31.08.2022}}$$

Auf der Basis des Zwischenabschlusses zum 31. August 2022 ergibt sich folgender Ausgabepreis für einen Anteil des Neugesellschafters:

$$\begin{array}{l} \text{Ausgabepreis} \\ \text{Neugesellschafter} \end{array} = \frac{11.542.966 \text{ Euro}}{6.736.000 \text{ Anteile}}$$

$$\text{Ausgabepreis Neugesellschafter} = 1,714 \text{ Euro/Anteil}$$

Der Ausgabepreis für einen Anteil, den ein Neugesellschafter erwirbt, beträgt rund 1,71 Euro.



### Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit dem zusätzlich Anfang 2032 geplanten Darlehen

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 27/28 werden die im zweiten Absatz auf Seite 27 beginnenden drei letzte Sätze wie folgt ersetzt:

Auch nach Rückzahlung des (geplant) bis zum 30. Dezember 2032 laufenden neuen Darlehens ist eine weitere Anschlussfinanzierung erforderlich. Auch hier besteht das genannte Risiko der Anschlussfinanzierung. Dieses Risiko gilt auch fortlaufend im Falle der Kündigung des bestehenden Darlehensvertrages oder künftiger Darlehensverträge sowie bei einem Ausfall der refinanzierenden Bank. Dieses gilt sinngemäß auch für das Anfang 2032 im Zusammenhang mit den Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen zusätzlich geplante Darlehen; es besteht das Risiko, dass diese Finanzierung nicht vereinbart werden kann und die Maßnahmen nur zulasten der für Auszahlungen geplanten Liquidität umgesetzt werden können.

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Zins-Risiko“, Seite 28 wird der fünfte Satz wie folgt ersetzt:

Für die ab Ende Dezember 2032 erforderliche Anschlussfinanzierung besteht ein Zinsänderungsrisiko in Bezug auf den mit 4,35 % kalkulierten Anschlusszinssatz; dies gilt auch für den kalkulierten Zinssatz von 4,35 % p. a. für die ab Anfang 2032 zusätzlich geplante Fremdfinanzierung.

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Mietentwicklungsrisiko/Risiken aus Vermietung“, Seiten 30/31 wird auf Seite 31 erster Absatz der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Mieterhöhung kleiner ausfällt als kalkuliert, da der Mieterhöhungsfaktor (VPI) nicht so steigt wie in der Prognoserechnung ab Mai 2023 mit 5,5 % p. a., ab Januar 2024 mit 3,0 % p. a. sowie ab Januar 2025 mit 2,5 % p. a. kalkuliert oder im Fall einer dauerhaften negativen Inflation (Deflation) sogar die Miete sinkt.

### Aktualisierung von Angaben zu der bei Erstellung des Verkaufsprospektes bestehenden Fremdfinanzierung

Kapitel H., Abschnitt „IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben“, Unterpunkt „2. Bestehende Fremdfinanzierung der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes“, Seiten 83/84 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Die Investmentgesellschaft hat am 5./11. Mai 2021 mit einer deutschen Bank einen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit von zwei Jahren über ein Darlehen in Höhe von 10.800.000 Euro zur vollständigen Rückführung von zwei Darlehen aus 2010/2011 in Höhe von ursprünglich 12.200.000 Euro abgeschlossen. Ein Restbetrag aus dem Darlehen wurde für Mieterausbauten verwendet. Dieses Darlehen wurde bereits im Dezember 2022 aus der Valutierung des ersten Teilbetrages des neuen Darlehens in Höhe von 22.000.000 Euro zurückgeführt.

### Aktualisierung der bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Kapitel H., Abschnitt I., „**7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft**“, Seite 79 wird wie folgt ersetzt:

Die bisherige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft auf der Basis der Entwicklung eines Nettoinventarwertes kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt noch nicht angegeben werden. Nettoinventarwerte wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Für die Zwecke der Prognoserechnung wurde lediglich ein vorläufiger Wert zum 31. August 2022 für die in den Anwendungsbereich des KAGB überführte Investmentgesellschaft errechnet. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 zum 31. Dezember 2022 betrug auf der Basis eines nominellen Eigenkapitals dieser Anteilsklasse in Höhe von 0 Euro ebenfalls 0 Euro.

Kapitel K., Abschnitt II., „**Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung**“, Seite 125 wird im vierten Absatz wie folgt ersetzt:

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nach § 165 Absatz 2 Nr. 9 KAGB in Verbindung mit § 269 KAGB auf Basis der Entwicklung des Nettoinventarwertes können zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt nicht gemacht werden. Nettoinventarwerte gemäß gesetzlicher Pflicht (KAGB) wurden in der Vergangenheit nicht ermittelt. Mit Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB wird zukünftig regelmäßig der Nettoinventarwert für jede Anteilsklasse ermittelt und veröffentlicht werden, erstmals zum Stichtag 31. Dezember 2022. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 zum 31. Dezember 2022 betrug auf der Basis eines nominellen Eigenkapitals dieser Anteilsklasse in Höhe von 0 Euro ebenfalls 0 Euro.

### Aktualisierung der Angaben zur Geschäftsführung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Auf Grund des starken Wachstums des Assetklassenbereiches „Eisenbahnlogistik“ bei der Northrail AG, einer Gesellschaft der Paribus-Gruppe, wird sich Dr. Volker Simmering zukünftig verstärkt auf seine dortigen Verantwortlichkeiten als Vorstand konzentrieren und ist aus

der Geschäftsführung der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zum 15. Juni 2023 ausgeschieden.

Aufgrund der vorstehenden Veränderung ändern sich folgende Angaben in dem Verkaufsprospekt:

Kapitel A, Abschnitt V., Seiten 9/10 Ziffer 2. „**Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Seite 10, wird der Absatz zu Dr. Georg Reul wie folgt ersetzt:

#### Dr. Georg Reul

Dr. Georg Reul ist promovierter Betriebswirt und verfügt über langjährige umfassende Erfahrung in der Konzeption, Strukturierung und dem Vertrieb von Kapitalanlagen in der Assetklasse Immobilien. Er ist seit 2020 für die Paribus-Gruppe tätig. Davor war er in verschiedenen Fondshäusern als Mitglied der Geschäftsführungen unter anderem in den Bereichen Fondskonzeption und -management sowie Institutionelle Investoren leitend tätig. Seit September 2021 ist Dr. Georg Reul Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft und verantwortet aktuell den Bereich Portfoliomanagement mit Schwerpunkt geschlossene und offene Immobilien-AIF und Private Equity. Dr. Georg Reul verfügt über langjährige operative und leitende Erfahrung hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften (Prüfung, Due Diligence, Finanzierung, Verhandlungsführung, Vertragsabschluss) sowie in der Strukturierung von Immobilienfonds für private und offene und geschlossene Immobilienfonds für institutionelle Anleger.

Kapitel A, Abschnitt V., Seiten 9/10 Ziffer 2. „**Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“, Seite 10, entfallen alle bisherigen Angaben bezüglich Dr. Volker Simmering.

Kapitel I., Abschnitt I., „**Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ wird auf Seite 96 bezüglich des Absatzes „**5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat**“ im ersten Satz wie folgt ersetzt:

Die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul, alle geschäftsansässig in 22767 Hamburg, Königstraße 28.

Kapitel I, Abschnitt VII., Ziffer 1. „**Überblick über die wesentlichen Vertragspartner**“, Seite 104, wird bezüglich der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wie folgt ersetzt:

<b>Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH</b>	Funktion	Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft
	Geschäftsanschrift/Sitz	Königstraße 28, 22767 Hamburg
	Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 125704
	Stammkapital	125.000 Euro
	Gesellschafter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CSB Beteiligungen GmbH, Hamburg</li> </ul>
	Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markus Eschner, Hamburg</li> <li>• Uwe Hamann, Hamburg</li> <li>• Dr. Georg Reul, Hamburg</li> </ul>

Kapitel L., Abschnitt II., Seiten 128/129, „**Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ wird bezüglich des letzten Absatzes Seite 129 wie folgt ersetzt:

Geschäftsführung: Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird durch ihre Geschäftsführer Markus Eschner, Uwe Hamann und Dr. Georg Reul vertreten.

### Aktualisierung der Angaben zur Mieterin der Immobilie

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags hat die Schweizer Adecco Group AG die Übernahme von AKKA mit dem Erwerb der Anteile an der AKKA Technologies SE abgeschlossen. Gesellschafter der Mieterin ist nun nicht mehr die AKKA International S. A., sondern seit dem 28. November 2022 die Akkodis Group AG, Zug, Schweiz (die bis Juni 2022 unter dem Namen „Modis International AG“ firmierte). Die Mieterin firmiert nun nicht mehr als AKKA Deutschland GmbH, sondern unter dem Namen Akkodis Germany GmbH.

Dementsprechend sind frühere Angaben im Verkaufsprospekt zum Gesellschafter der Mieterin im Kapitel A., Abschnitt I, Seite 4 und Abschnitt IV, Seite 9 sowie im Kapitel G., Abschnitt 4, Seite 65 sowie im Kapitel J., Abschnitt XVI, Seite 119 nicht mehr zutreffend. Die Mieterin ist keine Tochtergesellschaft der AKKA INTERNATIONAL S. A., sondern der Akkodis Group AG (Seiten 4, 9 und 119) bzw. Muttergesellschaft der Mieterin ist nicht AKKA INTERNATIONAL S. A., sondern Akkodis Group AG (Seite 65).

Dementsprechend sind zudem frühere Angaben im Verkaufsprospekt zur Konzernzugehörigkeit der Mieterin im

Kapitel A., Abschnitt I., Seite 4, im Kapitel A., Abschnitt IV, Seite 9 im Kapitel G., Abschnitt 4, Seite 65 sowie im Kapitel J., Abschnitt XVI., Seite 119, nicht mehr zutreffend. Die Mieterin ist keine Konzerngesellschaft der AKKA Technologies SE bzw. des AKKA-Konzerns sondern der Adecco Group AG bzw. des Adecco-Konzerns.

### Aktualisierung der Angaben gemäß Offenlegungsverordnung

Im Kapitel H., Abschnitt VIII. „**Offenlegungspflichten für Finanzprodukte gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)**“, Seite 94 wird nach Absatz 2 folgender Absatz neu eingefügt:

Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden im Hinblick auf Artikel 7 der Offenlegungsverordnung die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt. Die Investmentgesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass (a) kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen und (b) nach Einschätzung der Investmentgesellschaft kein Anteil von Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz besteht. Ein niedriger Energieverbrauch einer Immobilie wird in diesem Zusammenhang gemessen am mittleren Jahresenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestandes der Gebäudekategorie „Nichtwohngebäude“ für Heizung, Warmwasser und Strom von 90 kWh/qm pro Jahr als Referenzwert/Vergleichswert<sup>1</sup>. Weitere Indikatoren wurden gegenwärtig mangels Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt

<sup>1</sup> Zur ergänzenden Erläuterung: Die Wertermittlung erfolgt auf der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes aktuellen Fassung der „Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ vom 15. April 2021. Es wurde als Vergleichskategorie ein Bürogebäude mit einem überwiegenden Anteil von Großraumbüros an der Gesamtfläche ausgewählt. Der Endenergieverbrauch der Immobilie soll niedriger sein als der dort dargestellte Vergleichswert. Aus der Grundlage des Energieverbrauchsausweises vom Oktober 2021 beträgt der Endenergieverbrauch für die Immobilie für Heizung, Warmwasser und Strom ca. 54 kWh/qm pro Jahr.

Kapitel Q „**Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088**“, Seiten 171–176 wird vollständig wie auf den nächsten Seiten dargestellt ersetzt:

# Q. Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088

**Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

**Name des Produkts:**  
Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**  
391200K8W26GEVVFN954

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

**Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

Ja

Nein

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_ %

Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 75 % an nachhaltigen Investitionen

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_ %

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.



### Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen. Daneben können durch den Ausschluss disputabler Branchen und dem Ziel der Barrierefreiheit einer Immobilie soziale Zwecke verfolgt werden.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

### Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

- Energiebedarf der Immobilie in Kilowattstunde (kWh) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) pro Jahr
- Dekarbonisierungspfad: Die CO<sub>2</sub>-Emission der Immobilie wird mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen (Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050).

### Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Das Finanzprodukt trägt je nach konkreter Tätigkeit mittelbar zu den nachfolgenden Umwelt- und Sozialzielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goal; „SDG“) „Maßnahmen zum Klimaschutz“, „Nachhaltiger Konsum und Produktion“ und „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ bei. Zu dem SDG „Maßnahmen zum Klimaschutz“, wird durch einen geringen Energieverbrauch der Immobilie, der in Übereinstimmung mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C liegt, beigetragen. Zu den SDGs „Nachhaltiger Konsum und Produktion“ und „Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen“ wird durch den Ausschluss bestimmter disputabler Branchen (Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel) sowie zu dem SDG „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ durch die Barrierefreiheit auf 80 % der Fläche des Gebäudes beigetragen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

### Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

**Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?** Die Investmentgesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Weitere Indikatoren wurden gegenwärtig mangels Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt.

**Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?** Die vorgenannten Leitprinzipien finden keine Berücksichtigung, da keine Investition in Unternehmen angestrebt wird.



In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



**Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

- Ja  
 Nein

Nähere Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind unter der Unterüberschrift „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ im regelmäßigen Jahresbericht bzw. Lagebericht der Investmentgesellschaft enthalten.

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.



**Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?** Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Gewerbeimmobilien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012. Durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung einer unmittelbar gehaltenen Büroimmobilie sollen unter Nutzung des Leverage-Effektes für teilweise Fremdfinanzierung möglichst hohe Einnahmeüberschüsse erzielt und an Anleger ausbezahlt werden.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



**Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?** Mindestens 75% des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- **Energieverbrauch:** Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.
- **Dekarbonisierungspfad:** Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
- **Nutzung der Immobilie:** Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- Die Immobilie ist auf mindestens 80% der Fläche barrierefrei.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

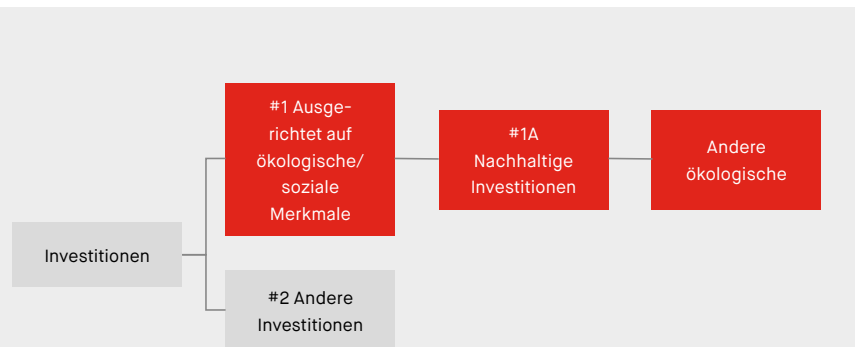
**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

● **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?** Es ist gegenwärtig nicht geplant, den durch die Anlagestrategie festgelegten Anteil an nachhaltigen Investitionen zu reduzieren.

● **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?** Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.



**Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?** Siehe hierzu „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ in diesem Abschnitt. Zur Liquiditätsanlage können weiterhin Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB erworben werden. Weiterhin können Immobilien auch mittelbar über Immobiliengesellschaften gehalten werden.



**#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorie:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen Zielen.

● **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?** Die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale werden nicht durch den Einsatz von Derivaten erreicht.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

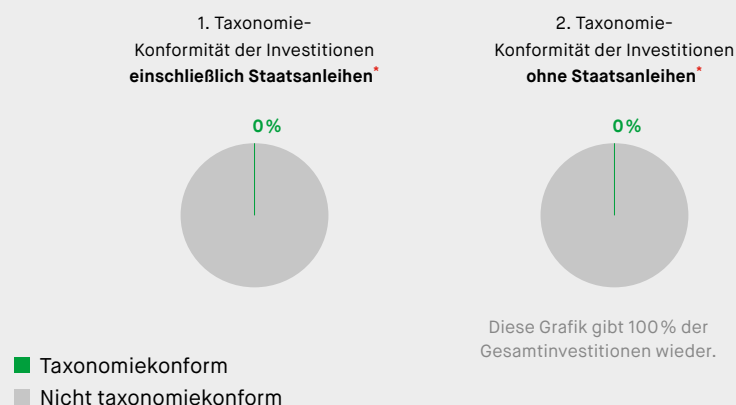


**In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?** Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich nach geschäftspolitischem Ermessen entschieden, gegenwärtig nicht in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Art. 3 EU-Taxonomie zu investieren. Das Mindestmaß der Investitionen, die EU-Taxonomiekonform sind, beträgt daher Null.

**Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie<sup>1</sup> investiert?**

- Ja  
 In fossiles Gas  
 In Kernenergie<sup>1</sup>  
 Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen\*, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels ("Klimaschutz" beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Dies sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie nicht berücksichtigen.



**Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?** Ein solches Mindestmaß ist nicht festgelegt.



**Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?** Mindestens 75% des Wertes der Investmentgesellschaft.



**Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?** Es gibt keinen solchen Mindestanteil.



**Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?** Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB können zur Liquiditätsanlage erworben werden. Weiterhin können im Rahmen einer allgemeinen Immobilienstrategie Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften erworben werden. Ein verbindlicher ökologischer oder sozialer Mindestschutz besteht insoweit nicht.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.



**Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?** Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit dem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystem abgeglichen.



**Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?** Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen. Es bestehen hierbei unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 1,5° C oder 2° C), Nutzungsart der Immobilie (zum Beispiel Büro, Einzelhandel, Hotel) und Lage unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Fläche (kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)) vorsehen (CRREM-Zielpfade), wobei die Immobilie den Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5° C bis zum Jahr 2050 verfolgt. Der vorgenannte Index ist nicht auf soziale Merkmale ausgerichtet.



**Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?** Die in dem CRREM-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen.



**Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?** Nicht anwendbar, da soweit ersichtlich kein vergleichbarer relevanter Marktindex vorliegt.



**Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?** Die Methode kann unter [www.crrem.eu/tool/](http://www.crrem.eu/tool/) eingesehen werden. Weitere Informationen, wie die Investitionstätigkeit des Finanzprodukts auf den CRREM-Zielpfad ausgerichtet ist, sind abrufbar unter: [www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse](http://www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse)



**Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter: [www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse](http://www.paribus.de/fonds/paribus-muenchen-taunusstrasse)

**V. Sonstiges**

Auflage der Investmentgesellschaft

Die Auflage der Investmentgesellschaft erfolgte am 3. Januar 2023.

Die Angaben im Verkaufsprospekt im Kapitel A., Abschnitt I. Eckdaten der Beteiligung, Unterpunkt Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase, Seite 7: „Die Investmentgesellschaft wird mit der ersten Zeichnung von Anteilen durch Neugesellschaft I aufgelegt sein (vgl. §343 Absatz 4 KAGB)“ sowie im Kapitel H., Abschnitt I. Investmentgesellschaft, Unterpunkt 1. Firma, Sitz, Zeitpunkt der Auflegung, Vertriebsanzeige, Rechtsform und Geschäftsjahr, Seite 66: „Die Investmentgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem der erste Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist (Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes maßgeblich)“ werden entsprechend durch vorstehenden Satz ersetzt.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages, können ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH

Königstraße 28  
22767 Hamburg  
Telefon: + 49 40 8888 00 6–0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) abgerufen werden.

**Widerrufsrecht**

**Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb oder die Zeichnung eines Anteils an diesem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.**





# Nachtrag Nr. 2

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße  
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

**Nachtrag Nr. 2 vom 3. Juli 2024 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 nebst der Aktualisierung Nr. 1 vom 1. Januar 2023 und dem Nachtrag Nr. 1 vom 19. Juni 2023 für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft)**

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) veröffentlicht gemäß § 316 Abs. 4 KAGB im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) folgenden Nachtrag Nr. 2 zum Verkaufsprospekt:

## **I. Aktualisierung von bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1**

Nach erfolgter Abstimmung mit der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft gemäß Buchstabe J.2 der Anlagebedingungen und gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages den Zeitraum für die Zeichnung des Erhöhungskapitals durch Neugesellschafter (Platzierungsphase) über das Jahr 2023 hinaus bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Das geplante Erhöhungskapital der Investmentgesellschaft wurde bis Ende 2023 noch nicht vollständig durch Alt- oder Neugesellschafter übernommen. Insgesamt wurden bis Ende 2023 durch Altgesellschaftlicher Zeichnungskapital durch Ausübung von Bezugsrechten in Höhe von insgesamt 703.000 Euro und durch

neue Anleger Zeichnungskapital in Höhe von 2.013.000 Euro übernommen.

Da die Platzierungsphase noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurden die ursprünglich für spätestens Ende 2023 geplanten Zahlungen der Auseinsetzungsguthaben an ausgeschiedene Altanleger und Sonderentnahmen an verbliebene Altanleger nicht geleistet. Diese Zahlungen sind nunmehr im Zusammenhang mit dem für Ende 2024 neu geplanten Ende der Platzierungsphase und der geplanten Vollplatzierung des Zeichnungskapitals für Ende 2024 kalkuliert.

Durch die Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr verlängert sich gemäß den Regelungen in den Anlagebedingungen und im Gesellschaftsvertrag entsprechend auch die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2035.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird am Ende der Platzierungsphase nach Erreichen eines Zeichnungskapitals in Höhe von 22.000.000 Euro eine stille Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro in die Investmentgesellschaft einzahlen. Die stille Einlage hat eine Laufzeit bis zur Beendigung der Investmentgesellschaft und wird wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet. Eine Beteiligung des stillen Gesellschafters an den laufenden Ergebnissen und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft erfolgt erst, wenn zukünftig ein Verkehrswert der Immobilie wieder erreicht wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro erreicht

oder übersteigt. Für den Fall, dass nur ein Verkaufspreis der Immobilie unterhalb von 54.875.000 Euro erzielt werden kann und auch bei keiner jährlichen Bewertung zuvor ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wurde, übernimmt der stille Gesellschafter den anteiligen Veräußerungsverlust der Anleger der Anteilsklasse 2 bis zu 3.376.132 Euro auf dem Weg des teilweisen bis vollständigen Wegfalls der Rückzahlung der stillen Beteiligung. Bei einem Verkaufspreis der Immobilie oberhalb von 54.875.000 Euro erhält der stille Gesellschafter aus dem Liquidationserlös vor den Anlegern der Anteilsklasse 2 eine Vorzugsauszahlung, soweit dadurch die Schlussauszahlung der Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ist als die Pflichteinlagen. Im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Begründung einer stillen Gesellschaft zwischen der geschäftsführenden Kommanditistin und der Investmentgesellschaft wurden Änderungen bei den gesellschaftsvertraglichen Regelungen insbesondere zur Ergebnisverteilung und Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen sowie zur Verteilung des Liquidationserlöses vorgenommen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 wurden aktualisiert. Der Investitions- und Finanzierungsplan wurde um die stille Einlage ergänzt und das Zeichnungskapital im selben Umfang abgesenkt. Zudem wurde berücksichtigt, dass durch die Ausübung von Bezugsrechten durch Neugesellschafter II Zeichnungskapital übernommen wurde und hierauf keine Vergütungen für Eigenkapitalbeschaffung anfallen. Durch die insgesamt vermindert anfallenden

Initialkosten ergibt sich eine höhere Liquiditätsreserve. Der Prognosezeitraum wurde entsprechend der Verlängerung der Grundlaufzeit ebenfalls um ein Jahr (2035) verlängert. Auch wurden teilweise bisherige Planwerte für Kosten der Jahre 2022/2023 durch die tatsächlichen Ist-Werte ersetzt und die Planwerte für die Mieteinnahmen an die bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags tatsächliche Entwicklung des VPI angepasst. Für den Zeitraum ab Januar 2024 bis Ende 2035 sind jährliche Steigerungsraten des VPI in Höhe von 2,5% unterstellt.

Die planmäßige Valutierung der dritten Tranche des langfristigen Darlehens erfolgte am 30. August 2023 in Höhe von rund 3.959.000 Euro. Damit ist das neue Darlehen in Höhe von insgesamt nominal 22.000.000 Euro vollständig ausgezahlt.

Bei der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft, der Paribus Fondsbeteiligung GmbH, hat ein Wechsel in der Geschäftsführung stattgefunden. Herr Dr. Christopher Schroeder ist aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Herr Martin Rolle ist nunmehr Mitglied der Geschäftsführung.

Bei der mit der ergänzenden Liegenschaftsverwaltung beauftragten Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH hat ein Wechsel in der Geschäftsführung stattgefunden. Frau Caroline Meeder ist nunmehr Mitglied der Geschäftsführung; Herr Thomas Böcher ist aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Er ist jedoch unverändert Mitglied der Geschäftsleitung bei der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin der Investmentgesellschaft.

Der Immobilienmarkt für Büroimmobilien befand sich im Jahr 2023 deutschlandweit in einem schwierigen Umfeld. Es setzten sich die primär finanzmarktgetriebenen Anpassungsprozesse fort, die bereits ab Mitte 2022 zu beobachten waren. Das negative Momentum wurde verstärkt durch das schwache konjunkturelle Umfeld. Hiervon war auch der

Immobilienmarkt München betroffen, wo allgemein die Verkehrswerte – insbesondere durch das deutlich erhöhte Zinsniveau – deutlich gesunken sind. Zum 31. Dezember 2023 wurde gutachterlich für das Objekt Taunusstraße 31/33/37 ein Verkehrswert in Höhe von 50.000.000 Euro ermittelt. Gegenüber dem Verkehrswert zum 31. August 2022 bedeutet die aktuelle Bewertung eine Verminderung um rund 9,1%.

## **II. Auswirkung der Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)**

Unter Beibehaltung der sonstigen im Verkaufsprospekt dargestellten Annahmen führen die Änderungen bzw. Anpassungen bei der Investmentgesellschaft insgesamt zu höheren Auszahlungen. Die Höhe der insgesamt kalkulierten Auszahlungen für einen Anleger der Anteilsklasse 2 erhöhen sich von bisher rund 144,3% (davon laufende Auszahlungen: 44,0%; davon Schlussauszahlung: 100,3% auf rund 153,4% (davon laufende Auszahlungen: 53,4%; davon Schlussauszahlung: 100,0%).

## **III. Auswirkungen auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1**

Aufgrund der vorstehend dargestellten Veränderungen und Aktualisierungen ändern sich folgende Angaben im Verkaufsprospekt:

### **Aktualisierung von Angaben zur Dauer der Platzierungsphase**

Kapitel A., Abschnitt „**I. Eckdaten der Beteiligung**“, Seite 5, Unterpunkt „Kapitalherabsetzung/Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ werden der dritte und vierte Satz wie folgt ersetzt:

Das Gesellschaftskapital kann durch Zeichnungsbeträge von Neugesellschaftern um bis zu 35.000.000 Euro im Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2024 heraufgesetzt werden.

Die bisherigen Angaben zur Platzierungsphase der Investmentgesellschaft auf den Seiten 7 („Verkaufsprospekt, Auflage der Investmentgesellschaft und Platzierungsphase“), 47 („Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“), 68 („b) Gesellschaftskapital, Kapitalerhöhung und Kapitalherabsetzung, Beitritt neuer Gesellschafter“), 131 („XII. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages“) ändern sich entsprechend.

### **Aktualisierung von Angaben zur Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft**

Kapitel A., Abschnitt „**I. Eckdaten der Beteiligung**“, Seite 6, Unterpunkt „Laufzeit der Investmentgesellschaft“ werden die ersten beiden Sätze wie folgt ersetzt:

Nach der durch die geschäftsführende Kommanditistin erfolgten Verlängerung der Platzierungsphase um ein Jahr ist die Laufzeit der Investmentgesellschaft ebenfalls um ein Jahr verlängert und nunmehr bis zum 31. Dezember 2035 befristet (nachfolgend „Grundlaufzeit“).

Die bisherigen Angaben zur Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft auf den Seiten 67 („4. Laufzeit der Investmentgesellschaft“), 113 („IV. Einkünfteerzielungsabsicht“) und 132 („XIX. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen“) ändern sich entsprechend.

### **Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)**

Kapitel A., Abschnitt „**III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)**“, Seite 8 Verkaufsprospekt bzw. Seite 3 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

III. Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)

Mittelverwendung (Prognose <sup>1</sup> )	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag
1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter	28.926	58,92	121,95
2 Summe Transaktionskosten	5.296	10,79	22,33
3 Summe Finanzierungskosten	10.925	22,25	46,06
4 Summe Initialkosten (inkl. Ausgabeaufschlag)	2.921	5,95	12,31
5 Liquiditätsreserve	1.028	2,09	4,33
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.096</b>	<b>100,00</b>	<b>206,98</b>

Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)

1 Summe Kommanditkapital Kapitalerhöhung	22.624	46,08	95,38
2 Ausgabeaufschlag	1.096	2,23	4,62
Einlage Stiller Gesellschafter	3.376	6,88	14,23
3 Fremdkapital	22.000	44,81	92,75
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.096</b>	<b>100,00</b>	<b>206,98</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine ausführliche Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans ist im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Prognosen)“ abgebildet.

Kapitel F., Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1)2,3</sup>“, Seiten 44/45  
Verkaufsprospekt bzw. Seiten 4/5 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

### Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1)2,3</sup>

<b>Mittelverwendung (Prognose<sup>1)</sup>)</b>	<b>Tsd. Euro</b>	<b>in % der Gesamt- investition</b>	<b>in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag</b>
Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben	18.822	38,34	79,35
Zahlungen Sonderentnahmen	10.104	20,58	42,60
<b>1 Summe Zahlungen an Altgesellschafter</b>	<b>28.926</b>	<b>58,92</b>	<b>121,95</b>
Verkaufsvergütung Paribus	5.246	10,68	22,12
Kosten Due Diligence und Objektbewertung	50	0,10	0,21
<b>2 Summe Transaktionskosten</b>	<b>5.296</b>	<b>10,79</b>	<b>22,33</b>
Ablösung bestehendes Bankdarlehen	10.800	22,00	45,53
Weitere Finanzierungskosten	125	0,25	0,53
<b>3 Summe Finanzierungskosten</b>	<b>10.925</b>	<b>22,25</b>	<b>46,06</b>
Vergütungen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft	960	1,96	4,05
Vergütung Treuhandkommanditistin II	57	0,12	0,24
Vergütungen Eigenkapitalbeschaffung	658	1,34	2,77
Weitere Vergütung Eigenkapitalbeschaffung (Ausgabeaufschlag)	1.096	2,23	4,62
Kosten der steuerlichen und rechtlichen Beratung	65	0,13	0,27
Kosten Erstellung, Prüfung und Druck Vertriebsdokumentation	65	0,13	0,27
Sonstige Nebenkosten	20	0,04	0,08
<b>4 Summe Initialkosten (inklusive Ausgabeaufschlag)</b>	<b>2.921</b>	<b>5,95</b>	<b>12,31</b>
<b>5 Liquiditätsreserve</b>	<b>1.028</b>	<b>2,09</b>	<b>4,33</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>49.096</b>	<b>100,00</b>	<b>206,98</b>

<b>Mittelherkunft (Prognose<sup>1</sup>)</b>		<b>Tsd. Euro</b>	<b>in % der Gesamt- investition</b>	<b>in % des Zeichnungs- kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag</b>
1	<b>Zeichnungskapital Kapitalerhöhung</b>	<b>22.624</b>	<b>46,08</b>	<b>95,38</b>
2	<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>1.096</b>	<b>2,23</b>	<b>4,62</b>
3	<b>Einlage Stiller Gesellschafter</b>	<b>3.376</b>	<b>6,88</b>	<b>14,23</b>
3	<b>Fremdkapital</b>	<b>22.000</b>	<b>44,81</b>	<b>92,75</b>
	<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>49.096</b>	<b>100,00</b>	<b>206,98</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

#### **Aktualisierung von Angaben zum Investitions- und Finanzierungsplan**

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)“, Unterpunkt „Zahlungen Auseinandersetzungsguthaben“, Seite 45 letzter Absatz wird wie folgt ersetzt:

Es ist geplant, die Zahlungen der Auseinandersetzungsguthaben in einer Rate spätestens am 31. Dezember 2024 zu leisten.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)“, Unterpunkt „Zahlungen Sonderentnahmen“, Seite 46 letzter Absatz wird der vorletzte Satz wie folgt ersetzt:

Das Sonderentnahmerecht wird nach Ausübung der Verlängerung der Platzierungszeit spätestens am 31. Dezember 2024 zur Zahlung fällig.

Kapitel F., Abschnitt „I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)“, Unterpunkt „Zeichnungskapital Neugesellschafter/Kapitalerhöhung“, Seite 47 zweiter Absatz werden die beiden letzten Sätze wie folgt ersetzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags Nr. 2 zum Verkaufsprospekt ist neu einzuwerbendes Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich rund 22.624.000 Euro geplant. Neugesellschafter II haben hiervon bereits 703.000 Euro übernommen.



Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)**“, Unterpunkt „Ausgabeaufschlag“, Seite 47 wird wie folgt ersetzt:

Weiterer zusätzlicher Bestandteil des neu einzuwerbenden Eigenkapitals (Zeichnungskapital) in Höhe von planmäßig rund 22.624.000 Euro ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des Zeichnungskapitals, demnach bis zu 1.096.000 Euro. Er wird zur Zahlung der weiteren Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet. Auf das von Neugesellschaftern II übernommene Zeichnungskapital in Höhe von 703.000 Euro fällt kein Ausgabeaufschlag an.

Kapitel F., Abschnitt „**I. Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose<sup>1</sup>)**“, wird auf Seite 47 nach dem Unterpunkt „Ausgabeaufschlag“ der neue Unterpunkt „Stille Einlage Anteilsklasse 2“ wie folgt eingefügt:

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft wird am Ende der Platzierungsphase nach Erreichen eines Zeichnungskapitals in Höhe von 22.000.000 Euro eine stille Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro in die Investmentgesellschaft einzahlen. Die stille Einlage hat eine Laufzeit bis zur Beendigung der Investmentgesellschaft und wird wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet. Die Ergebnisbeteiligung des stillen Gesellschafters richtet sich nach der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie. Die stille Beteiligung nimmt an den laufenden Ergebnissen der Investmentgesellschaft und an den Auszahlungen erst teil, wenn ein zukünftiger Verkehrswert im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertungen erreicht wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.874.000 Euro erreicht oder übersteigt. Die stille Einlage wird bei Liquidation der Investmentgesellschaft aus dem anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallenden Liquidationserlös zurückgezahlt, sofern ein Verkaufspreis erzielt wird, der den zum 31. August 2022 ermittelten Verkehrswert in Höhe von 54.875.000 Euro übersteigt oder mindestens dieser Verkehrswert in Vorjahren im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertungen der Immobilie erreicht wurde. Soweit ein anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallender Liquidationserlös in ausreichender Höhe vorliegt, erfolgt zusätzlich zur Rückzahlung eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter, soweit dadurch jedoch die Schlussauszahlung an Anleger der Anteilsklasse 2 nicht unter deren Pflichteinlagen sinkt.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose<sup>1</sup>)<sup>2,4</sup>**“, Seite 49 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 6/7 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1,2,4</sup>)

Mittelverwendung (Prognose)		Tsd. Euro	Tsd. Euro	in % der Gesamt- investition	in % des
					Ausgabeaufschlag
					Zeichnungs- kapitals zzgl.
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	54.925		90,58	231,56
1.1	Gutachterlicher Immobilienwert zum 31.08.2022		54.875	90,49	231,35
1.2	Kosten Due Diligence und Objektbewertung		50	0,08	0,21
2	Finanzierungskosten	125		0,21	0,53
3	Liquiditätsreserve <sup>3</sup>	2.668		4,40	11,25
4	Initialkosten	2.921		4,82	12,31
4.1	Vergütungen KVG, Paribus Finanzierungs- beratungsgesellschaft, PVT Trust		1.017	1,68	4,29
4.2	EK-Vermittlung inklusive Ausgabeaufschlag		1.754	2,89	7,39
4.3	Weitere Kosten für Dritte		150	0,25	0,63
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>60.639</b>		<b>100,00</b>	<b>255,65</b>
<b>Mittelherkunft (Prognose)</b>					
1	Eigenkapital	35.263		58,15	148,66
1.1	Einzuwerbendes Zeichnungskapital Kapitalerhöhung „Neugesellschafter“		22.624	37,31	95,38
1.2	Ausgabeaufschlag		1.096	1,81	4,62
1.3	Eigenkapital „Altgesellschafter“		11.543	19,04	48,66
2	Einlage Stiller Gesellschafter	3.376		5,57	14,23
3	Fremdkapital	22.000		36,28	92,75
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>60.639</b>		<b>100,00</b>	<b>255,65</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**1** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. **2** Bei dem dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung, die nicht den Anforderungen des Handelsgesetzbuchs (HGB) entspricht. **3** Bestandsliquidität zum 1. September 2022 der Investmentgesellschaft zzgl. Liquiditätsreserve der Investitionsrechnung der Investmentgesellschaft. **4** Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)<sup>1</sup>**“<sup>2</sup>, Verkaufsprospekt Seite 48 dritter Absatz letzten beiden Sätze bzw. Seite 7 Nachtrag Nr. 1 werden wie folgt ersetzt:

Es fallen insgesamt Initialkosten für die Auflage der Investmentgesellschaft und den Vertrieb von Anteilen in Höhe von 2.921.000 Euro an. Im Rahmen der Mittelverwendung wird insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund 2.668.000 Euro gebildet, hiervon stammen rund 1.640.000 Euro aus der zum 1. September 2022 übernommenen Nettoliquidität der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „**Alternative Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplanes (Prognose)<sup>1</sup>**“<sup>2</sup>, Verkaufsprospekt Seite 48 letzter Absatz bzw. Seite 7 Nachtrag Nr. 1 wird wie folgt ersetzt:

Die Investition wird im Wesentlichen finanziert durch das einzuwerbende Zeichnungskapital der Neugesellschafter in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 Euro sowie den zum 31. August 2022 bestehenden Beteiligungsbetrag der Altgesellschafter (inkl. Anteil Paribus) in Höhe von 6.736.000 Euro, dieser jedoch mit einem Wertansatz von rund 171,4 % (Wert der Beteiligung abzgl. Sonderentnahme zum 31. August 2022), somit stehen rund 11.543.000 Euro für die Investition zur Verfügung. Darüber hinaus begründet die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft zum Ende der Platzierungsphase eine stille Gesellschaft in Höhe von 3.376.000 Euro. Es wurde zudem ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 22.000.000 Euro aufgenommen.

Kapitel F., Abschnitt „**Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)<sup>1</sup>**“<sup>5</sup>, Seiten 50/51 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 8/9 Nachtrag Nr. 1 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose<sup>1</sup>)<sup>5</sup>

## Investmentgesellschaft München Taunusstraße

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen	Tsd. Euro	606	2.178	2.299	2.399	2.448	2.510
Verkaufserlös	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
<b>Einnahmen gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>606</b>	<b>2.178</b>	<b>2.299</b>	<b>2.399</b>	<b>2.448</b>	<b>2.510</b>
Objektverwaltung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit	Tsd. Euro	41	91	192	196	200	204
Revitalisierung/Modernisierung	Tsd. Euro						
Fremdverwaltung Paribus KVG	Tsd. Euro	7	12	32	32	32	32
Gesellschaftskosten	Tsd. Euro	17	46	67	68	69	69
Verwahrstelle	Tsd. Euro	3	15	15	15	15	15
Sonstige Kosten	Tsd. Euro	7	30	31	32	33	33
Zinsen Darlehen	Tsd. Euro	180	937	957	957	957	957
Tilgung Darlehen	Tsd. Euro	0	0	0	0	0	0
<b>Ausgaben gesamt</b>	Tsd. Euro	<b>254</b>	<b>1.131</b>	<b>1.293</b>	<b>1.299</b>	<b>1.305</b>	<b>1.311</b>
<b>Cash Flow</b>	Tsd. Euro	<b>352</b>	<b>1.048</b>	<b>1.006</b>	<b>1.099</b>	<b>1.143</b>	<b>1.199</b>
Restschuld Bankdarlehen 31.12.	Tsd. Euro	10.800	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
<b>Anteilsklasse 1 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>617</b>	<b>617</b>	<b>462</b>	<b>462</b>
<b>In % des NAV 31.08.2022<sup>2</sup></b>	%	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,34%</b>	<b>5,34%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
<b>Anteilsklasse 2 Auszahlungen vor Steuern</b>	Tsd. Euro	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>
<b>In % des Einbringungs-NAV/der Einlage<sup>3</sup></b>	%	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>

## Auszahlungen Stille Gesellschaft

in % der stillen Einlage

## Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft

Entwicklung Liquiditätsreserve		2022	2023	2024 <sup>4</sup>	2025	2026	2027
Anfangsbestand	Tsd. Euro	1.640	1.992	3.039	3.416	2.857	2.498
Zuführung	Tsd. Euro	352	1.048	2.034	1.099	1.143	1.199
Entnahme/Auszahlungen	Tsd. Euro	0	0	-1.658	-1.658	-1.503	-1.503
<b>Endbestand per 31.12.</b>	Tsd. Euro	<b>1.992</b>	<b>3.039</b>	<b>3.416</b>	<b>2.857</b>	<b>2.498</b>	<b>2.194</b>

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. <sup>2</sup> Der Nettoinventarwert (NAV) zum 31. August 2022 ergibt sich aus dem Wert der Beteiligung abzgl. der Sonderentnahme. <sup>3</sup> Dies entspricht dem Zeichnungskapital.

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Verkauf
2.572	2.637	2.702	2.770	1.420	2.910	2.983	3.050	
0	0	0	0	0	0	0	0	62.532
<b>2.572</b>	<b>2.637</b>	<b>2.702</b>	<b>2.770</b>	<b>1.420</b>	<b>2.910</b>	<b>2.983</b>	<b>3.050</b>	<b>62.532</b>
209	213	218	222	227	232	237	242	
				1.999				
32	32	32	32	32	32	32	32	Transaktions- vergütung KVG 313
70	71	72	73	74	75	76	77	erfolgsabhängige Vergütung KVG 241
15	15	15	15	15	15	15	15	
34	35	36	37	38	39	40	41	
957	957	957	957	1.027	1.077	1.077	1.077	
0	0	0	0	-2.750	0	0	0	24.750
<b>1.317</b>	<b>1.323</b>	<b>1.329</b>	<b>1.336</b>	<b>661</b>	<b>1.469</b>	<b>1.476</b>	<b>1.483</b>	<b>25.304</b>
								Liquiditätsreserve 397
<b>1.255</b>	<b>1.313</b>	<b>1.373</b>	<b>1.434</b>	<b>758</b>	<b>1.441</b>	<b>1.507</b>	<b>1.567</b>	Liquidationsaus- schüttung <b>37.625</b>
22.000	22.000	22.000	22.000	24.750	24.750	24.750	24.750	
<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>462</b>	<b>11.568</b>
<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>100,22%</b>
<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>1.041</b>	<b>905</b>	<b>905</b>	<b>905</b>	<b>22.624</b>
<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,60%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>100,00%</b>
					<b>135</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	Liquidationserlös stille Gesellschaft <b>3.433</b>
					<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	in % der Einlage <b>101,69%</b>
2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
2.194	1.947	1.758	1.628	1.560	745	565	451	
1.255	1.313	1.373	1.434	689	1.322	1.387	1.447	
-1.503	-1.503	-1.503	-1.503	-1.503	-1.502	-1.502	-1.502	
<b>1.947</b>	<b>1.758</b>	<b>1.628</b>	<b>1.560</b>	<b>745</b>	<b>565</b>	<b>451</b>	<b>397</b>	

4 Inkl. rund 1.028.000 Euro Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase. 5 Die dargestellten Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer; soweit jeweils Umsatzsteuer auf einzelne Beträge anfällt, ist die Investmentgesellschaft zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 Verkaufsprospekt wird im ersten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der letzte Satz wie folgt ersetzt:

Für die Kalkulation wurde bezüglich der künftigen jährlichen Veränderung des VPI für den Zeitraum Mai bis Dezember 2023 die tatsächliche Erhöhung des VPI in diesem Zeitraum von rund 0,7 % angesetzt. Ab 2024 ist durchgehend eine Erhöhung um 2,50 % p. a. unterstellt.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cashflow-Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Mieteinnahmen“, Seite 52 Verkaufsprospekt wird im zweiten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der erste Satz wie folgt ersetzt:

Die nach dem planmäßigen Auslaufen des bestehenden Mietvertrages kalkulierte Nettokaltmiete des Jahres 2032 beträgt monatlich rund 28,40 Euro/Quadratmeter für Büro-, Labor- und Werkstattfläche, rund 12,10 Euro/Quadratmeter für Lagerfläche, rund 173 Euro/Stellplatz in der Tiefgarage und rund 144 Euro/Stellplatz im Außenbereich.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Objektverwaltung/Instandhaltung/Bewirtschaftung/Nachhaltigkeit“, Seite 52 Verkaufsprospekt wird im zweiten Absatz wie folgt ersetzt:

Die vermierterseitigen Kosten für die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind für das Jahr 2024 in Höhe von rund 87.000 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Dies entspricht rund 11 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche und rund 3,7 %, bezogen auf die Mieteinnahmen dieses Jahres. Die kalkulierten Instandhaltungsaufwendungen wurden in den Folgejahren jeweils mit 2,5 % p. a. rechnerisch gesteigert.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Zinsen Darlehen“, Seite 53 Verkaufsprospekt wird im zweiten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 10, der erste Satz wie folgt ersetzt:

Es wurde ein neues Darlehen in Höhe von nominal insgesamt 22.000.000 Euro vereinbart, dass in drei Teilbeträgen bis August 2023 bereits valuiert wurde.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 Verkaufsprospekt wird im letzten Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, wie folgt ersetzt:

Insgesamt sind für die Anteilsklasse 2 für die abgebildete Laufzeit bis Ende 2035 laufende Auszahlungen in Höhe von 53,40 %, bezogen auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse, geplant. Dieser Planwert stellt die Basis für die in nachfolgendem Abschnitt abgebildeten Sensitivitäten dar. Bei der Kalkulation des Auszahlungsverlaufes für Anleger der Anteilsklasse 2 ist unterstellt, dass erst zum 31. Dezember 2032 im Zusammenhang mit der für das Jahr 2032 erforderlichen Anschlussvermietung ein laufender Verkehrswert der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wird. Nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ist ab dem Folgejahr der stille Gesellschafter an den laufenden Ergebnissen und Auszahlungen der Investmentgesellschaft wie die Anleger der Anteilsklasse 2 zu beteiligen. Die Auszahlungen für die Anleger der Anteilsklasse 2 sind daher ab 2033 etwas geringer als in den Vorjahren geplant, da zusätzlich zu den Anlegern der Anteilsklasse 2 auch der stille Gesellschafter auszahlungsberechtigt ist. Bis 2032 sind für die Anleger der Anteilsklasse 2 Auszahlungen in einer Höhe geplant, die nur durch die Nichtberücksichtigung von Auszahlungen auf die stille Einlage möglich sind. Der hierbei unterstellte Vorteil für die Anleger der Anteilsklasse 2 beträgt 3.376.132/22.623.868 (Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin dividiert durch das geplante Platzierungsvolumen in Höhe von 26.000.000 Euro abzüglich der Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin in Höhe von 3.376.132 Euro). Demnach sind rechnerisch zusätzlich rund 15 % laufende Auszahlungen für Anleger



der Anteilsklasse 2 möglich, wenn die stille Gesellschaft wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 behandelt wird (Vorteilsauszahlung).

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Liquiditätsreserve Investmentgesellschaft“, Seite 55 Verkaufsprospekt wird in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, wie folgt ersetzt:

Diese Position beinhaltet eine vorzuhaltende Liquiditätsreserve, die unerwartete Belastungen oder den Wegfall eingeplanter Erträge kompensieren soll. Sie wird anfänglich gebildet aus der Nettoliquidität der Investmentgesellschaft zum 31. August 2022 in Höhe von rund 1.640.000 Euro sowie der in Höhe von rund 1.028.000 Euro kalkulierten Liquiditätsreserve aus dem Investitions- und Finanzierungsplan der Investmentgesellschaft.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, wird nach dem Unterpunkt „Geplante Auszahlungen“, Seiten 54/55 Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11, ein weiterer Unterpunkt „Auszahlungen stille Gesellschaft“ wie folgt hinzugefügt:

Die geschäftsführende Kommanditistin soll nach Erreichen eines Platzierungsstandes von 22.000.000 Euro eine stille Einlage von 3.376.132 Euro einzahlen. Die Prognoserechnung unterstellt eine stille Einlage in dieser Höhe und ein entsprechend um diesen Betrag reduziertes Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2. Nach dem Gesellschaftsvertrag und dem stillen Gesellschaftsvertrag ist die stille Gesellschaft wirtschaftlich der Anteilsklasse 2 zugeordnet, wobei sich die Ergebnisbeteiligung der stillen Gesellschaft grundsätzlich nach der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie richten soll. Es ist daher gesellschaftsvertraglich vereinbart, dass eine Beteiligung des stillen Gesellschafters am laufenden Ergebnis und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft erst ab dem Jahr erfolgen, wenn der Verkehrswert der Immobilie als Ergebnis einer laufenden jährlichen Bewertung (wieder) einen Wert in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro erreicht. Dies entspricht der Bewertung der Immobilie per 31. August 2022; zum 31. Dezember 2023 wurde ein Verkehrswert von 50.000.000 Euro ermittelt. Die Prognose geht für das Jahr 2032 - im Zusammenhang mit der notwendigen Anschlussvermietung - vom Erreichen des Wertes der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro aus. Daher sind für den stille Gesellschafter ab 2033 Auszahlungen auf die stille Einlage kalkuliert, die der prozentualen Höhe nach den Auszahlungen der Anleger der Anteilsklasse 2 entsprechen.

Kapitel F., Abschnitt „II. Erläuterungen zur Cash Flow Prognose der Investmentgesellschaft (Prognose)“, Unterpunkt „Verkaufsszenario“, Seite 55 Verkaufsprospekt wird in der Fassung des Nachtrags Nr. 1, Seite 11/12, wie folgt ersetzt:

Es wird eine Veräußerung der Immobilie zum Jahresende 2035 unterstellt. Der kalkulierte Verkaufserlös beträgt rund 62.532.000 Euro und ist damit rund 14 % höher als der Verkehrswert zum 31. August 2022. Der unterstellte Verkaufserlös entspricht dem rund 20,5-fachen der für 2035 kalkulierten Jahresnettokaltmiete.

Aus dem Verkaufserlös erfolgt die Rückführung der zu diesem Zeitpunkt noch kalkulierten Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt 24.750.000 Euro. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann eine Transaktionsvergütung für den Verkauf in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises (inkl. Umsatzsteuer) erhalten. Zusätzlich würde sich für die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung gem. Buchstabe H. 9 der Anlagebedingungen in Höhe von 241.000 Euro ergeben. Die Liquiditätsreserve der Investmentgesellschaft zu diesem Zeitpunkt ist mit rund 397.000 Euro kalkuliert. Es ergibt sich eine unterstellte Liquidität in Höhe von rund 37.625.000 Euro, die insgesamt eine Schlussauszahlung in der dargestellten Höhe für beide Anteilsklassen ermöglichen würde. Hierbei ist berücksichtigt, dass zu Lasten der Anleger der Anteilsklasse 2 beim Verkauf der Immobilie die Zahlung eines Liquidationserlöses an den stillen Gesellschafter erfolgt. Bei einem unterstellten Verkaufspreis der Immobilie in Höhe von rund 62.532.000 Euro beinhaltet der Liquidationserlös des stillen Gesellschafters neben dem Rückzahlungsbetrag der Einlage von 3.376.000 Euro auch eine Ausgleichszahlung in Höhe von rund

57.000 Euro. Bis 2032 sind für die Anleger der Anteilsklasse 2 Auszahlungen in einer Höhe geplant, die nur durch die Nichtberücksichtigung von Auszahlungen auf die Einlage des stillen Gesellschafters möglich sind. Der hierbei unterstellte Vorteil für die Anleger der Anteilsklasse 2 beträgt rechnerisch 3.376.132/22.623.868 (Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin dividiert durch das geplante Platzierungsvolumen in Höhe von 26.000.000 Euro abzüglich der Höhe der Einlage der stillen Gesellschafterin in Höhe von 3.376.132 Euro). Demnach sind rechnerisch zusätzlich rund 15 % laufende Auszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 möglich, wenn die stille Gesellschaft wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 behandelt wird (Vorzugsauszahlung gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zur Verteilung des Liquidationserlöses soll die stille Gesellschafterin eine Ausgleichszahlung in Höhe der insgesamt an die Anleger der Anteilsklasse 2 geleisteten Vorzugsauszahlung erhalten, jedoch nur soweit dadurch die Schlussauszahlung für die Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ausfällt als deren Pflichteinlagen. Die kalkulierten Vorzugsauszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 der Jahre 2024 bis 2032 betragen insgesamt rund 1.864.000 Euro. Bei einem unterstellten Verkaufspreis in Höhe von 62.532.000 Euro würde die Ausgleichszahlung für den stillen Gesellschafter davon abweichend nur rund 57.000 betragen, da bei höheren Werten ansonsten die Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 unter 100% der Pflichteinlagen (rund 22.624.000 Euro) liegen würde.

Kapitel F., Abschnitt „Sensitivitätsanalysen und Erläuterungen zu den Sensitivitäten“, Seiten 56/57 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 12/13 Nachtrag Nr. 1 wird vollständig wie folgt ersetzt:

### Sensitivitäten

		<b>Gesamtmittelrückfluss vor Steuern</b>	
<b>Steigerung des Verbraucherpreisindexes p. a.</b>	2,00 %	Abweichung von Prognose	138,77 %
	<b>2,50 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>153,40 %</b>
	3,00 %	Abweichung von Prognose	157,59 %
<b>Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Nachhaltigkeit in % Miete (Durchschnitt 2024–2035)</b>	9,10 %	Abweichung von Prognose	151,84 %
	<b>7,10 %</b>	<b>Prognose</b>	<b>153,40 %</b>
	5,10 %	Abweichung von Prognose	153,40 %
<b>Verkaufsfaktor 2035</b>	18,50	Abweichung von Prognose	135,81 %
	<b>20,50</b>	<b>Prognose</b>	<b>153,40 %</b>
	22,50	Abweichung von Prognose	160,84 %

### III. Erläuterungen zu den Sensitivitäten

Die dargestellten Sensitivitäten sollen die Auswirkungen von Veränderungen in den der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen auf den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages verdeutlichen.

Die Prognoserechnung basiert u. a. ab 2024 auf der Annahme einer jährlichen **Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI)** um 2,5%, die zu jährlich kalkulierten Mietsteigerungen führt. Reduziert sich ab 2024 die jährliche Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 2% p. a., ergibt sich ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 138,77%. Erhöht sich ab 2024 die Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 3% p. a., führt dies zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 157,59%.

In der Prognoserechnung sind ab **2024 durchschnittlich Kosten für Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie Nachhaltigkeitsmaßnahmen** zulasten der Investmentgesellschaft in Höhe von rund 7,10% der kalkulierten Nettokalmieten (zzgl. Umsatzsteuer) angesetzt. Die Objektkosten entsprechen im Jahr 2024 rund 20,60 Euro/Quadratmeter Gesamtmietfläche/Jahr (zzgl. Umsatzsteuer). Ein tatsächlicher Anfall von Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,10% der Nettokalmieten würde zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 151,84% führen. Eine Reduzierung der Kosten auf rund 5,10% der Nettokalmieten führt zu keiner Erhöhung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern bei den Anlegern, da die sich ergebende erhöhte Liquiditätsreserve bei Verkauf unter sonst gleichen Annahmen zunächst zu einem höheren Liquidationserlös zugunsten des stillen Gesellschafters führen würde.

Für den Verkauf der Immobilie wurde in der Prognoserechnung ein **Verkaufsfaktor** von 20,5, bezogen auf die prognostizierte Miete des Jahres 2035, unterstellt. Dies entspricht einem Wert von rund 62.532.000 Euro und damit einem um rund 14% höheren Wert als dem Verkehrswert zum 31. August 2022. Ein Verkaufsfaktor von 18,5 führt zu einer Reduzierung des Gesamtmittelrückflusses vor Steuern auf 135,81%, und aus einem Verkaufsfaktor von 22,5 resultiert ein Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 160,84%.

Falls alle vorstehend beschriebenen „positiven Faktoren zusammen eintreten, wurde sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf 173,70% erhöhen. Hierbei ist die bestehende erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt. Diese fällt – wenn auch in geringerer Höhe – bereits bei dem Basisszenario und bei den einzelnen positiven Abweichungsszenarien an. Der gemeinsame Eintritt aller „negativen“ Faktoren führt zu einem Gesamtmittelrückfluss vor Steuern von 119,31%.

Kapitel F., Abschnitt „**Kapitalflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose<sup>1</sup>)**“, Seiten 58/59 Verkaufsprospekt bzw. Seiten 14/15 Nachtrag Nr. 1 wird vollständig wie folgt ersetzt:

Kapitalrückflussrechnung für einen Neugesellschafter I (Prognose<sup>1</sup>)

## Kapitalrückflussrechnung (Prognose) für einen Zeichner mit einem Zeichnungskapital in Höhe von 100.000 Euro (Neugesellschafter I Anteilsklasse 2)

Annahme: Beitritt und Einzahlung zum 1. September 2024, Grenzsteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, Erreichen eines Verkehrswertes der Immobilie von mindestens 54.875.000 Euro zum 31. Dezember 2032 (somit Partizipation des stillen Gesellschafters an den Auszahlungen der Aktienklasse 2 ab 2033)

Jahr		2024	2025	2026	2027
1	Gebundenes Kapital am Ende der Periode	Euro 100.995	96.749	92.568	88.467
2	Eigenkapitaleinzahlung inklusive Ausgabeaufschlag	Euro -105.000	0	0	0
3	Gewinnauszahlung	Euro 0	207	4.015	4.198
4	Eigenkapitalrückzahlung	Euro 4.600	4.393	584	402
5	<b>Auszahlungen der Periode insgesamt<sup>2</sup></b>	Euro <b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>
6	Steuerzahlungen <sup>3</sup>	Euro 595	354	418	499
7	<b>Summe des Mittelrückflusses nach Steuern</b>	Euro <b>4.005</b>	<b>4.246</b>	<b>4.181</b>	<b>4.101</b>
8	Haftungsvolumen	Euro 0	0	0	0
9	Anteiliges Fremdkapital (zum Jahresende)	Euro 64.390	64.390	64.390	64.390

Eventuelle rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. <sup>2</sup> Die Auszahlungen an den Anleger werden vollständig in dem Jahr dargestellt, für das sie geleistet werden. Konzeptionsgemäß erfolgt die Auszahlung für ein Geschäftsjahr jedoch zu Beginn des Folgejahres. <sup>3</sup> Steuerzahlungen oder Steuererstattungen wurden vereinfacht in dem jeweiligen Veranlagungsjahr erfasst, in dem die Steuern entstanden sind. Der liquiditätswirksame Abfluss oder Zufluss hängt derweil von der endgültigen Steuerfestsetzung durch das Finanzamt ab. Ein Steuererstattungsanspruch entsteht nur, sofern der jeweilige Anleger ein ansonsten insgesamt positives zu versteuerndes Einkommen hat. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Veränderungen unterliegen.

## Aktualisierung von Angaben zum Immobilienmarkt

Kapitel A., Abschnitt „IV. Immobilie“, Seite 9 wird als neuer letzter Absatz wie folgt hinzugefügt:

Dieses sollte unverändert weiterhin in einer längerfristigen Perspektive gelten. Im Jahr 2023 hat sich der – bereits im Jahr 2022 einsetzende – Rückgang des Investitionsvolumens auf dem gewerblichen Immobilienmarkt deutschlandweit noch einmal deutlich beschleunigt. In München betrug der Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 rund 69 %. Es ist nicht davon auszugehen, dass die aktuelle Preisfindungsphase kurzfristig endet, solange erhöhte Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung bestehen und die konjunkturellen Wachstumsaussichten nur sehr verhalten sind. Da Transaktionen bei Münchener Büroimmobilien derzeit nur sehr eingeschränkt stattfinden, sind auch derzeitige Wertermittlungen aufgrund fehlender Referenzen mit großen Unsicherheiten

---

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Verkauf	Summe
84.449	80.515	76.668	72.909	68.309	64.309	60.309	56.309	-43.691	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105.000
4.384	4.600	4.600	4.600	1.142	4.000	4.000	4.000	13.654	53.400
215	0	0	0	3.458	-0	-0	-0	86.346	100.000
<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.600</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>100.000</b>	<b>153.399</b>
581	666	752	841	0	0	0	0	0	4.708
<b>4.018</b>	<b>3.934</b>	<b>3.847</b>	<b>3.759</b>	<b>4.600</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.691</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64.390	64.390	64.390	64.390	72.439	72.439	72.439	72.439	0	

verbunden. Wie auch in der Vergangenheit bereits geschehen, beeinflusst die gedämpfte Konjunktur der vergangenen Quartale die Nachfrage nach Flächen auf dem Münchener Mietmarkt für Büroobjekte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2022 ist der Flächenumsatz um 37% gesunken. Sowohl hinsichtlich der Größe des Investmentmarktes als auch der Höhe des Flächenumsatzes ist München unverändert der zweitbedeutendste aller deutschen Top-Standorte für Büroimmobilien. Aufgrund der derzeitigen Kaufzurückhaltung basieren aktuellere Marktdaten auf einer im Vergleich zu Vorjahren sehr geringen Anzahl an Transaktionen und sind entsprechend mit Unsicherheiten behaftet.

### Aktualisierung von Angaben zum Verkehrswert des Objektes

Kapitel A., Abschnitt „I. Eckdaten der Beteiligung“, Seite 4 wird im zweiten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Auf Basis eines vorliegenden Wertgutachtens vom 29. Januar 2024 wurde zum 31. Dezember 2023 ein Verkehrswert von 50.000.000 Euro ermittelt.

Kapitel C. „Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB“, Seite 14, rechte Spalte wird im ersten Absatz als neuer letzter Satz wie folgt hinzugefügt:

Ein aktuelles Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2023 weist einen Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 50.000.000 Euro aus.

Kapitel K., Abschnitt „I. Bewertungsverfahren“, Unterpunkt „3. Laufende Bewertung“ Seite 124 wird als neuer erster Absatz wie folgt hinzugefügt:

Eine laufende Bewertung erfolgte auf Basis der Beauftragung eines externen Bewerter erstmals zum 31. Dezember 2023. Es wurde durch den externen Bewerter ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 50.000.000 Euro ermittelt.

### Aktualisierung von Angaben zum geplanten Zeichnungskapital

Kapitel A., Abschnitt „Eckdaten der Beteiligung“, Unterpunkt „Wesentliche Eckdaten der Beteiligung“, Seite 5 wird bezüglich „Kapitalherabsetzung/Kapitalheraufsetzung bei der Investmentgesellschaft“ der letzte Satz wie folgt ersetzt

Die Kapitalheraufsetzung ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags durch neues Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 Euro kalkuliert.

Kapitel C. „Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB“, Seite 15 wird der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Sofern das Konzept der Investmentgesellschaft wie geplant mit der Einwerbung von Zeichnungskapital in Höhe von voraussichtlich 22.624.000 Euro umgesetzt werden kann, ist nicht geplant, von der Ermächtigung des Vorratsbeschlusses Gebrauch zu machen.

### Angaben zu dem stillen Gesellschaftsvertrag

Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, wird nach dem Unterabschnitt „7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft“, Seite 79 ein zusätzlicher Unterabschnitt „8. Stille Gesellschaft“ wie folgt eingefügt:

#### 8. Stille Gesellschaft

Die Paribus Fondsbeteiligung GmbH und die Investmentgesellschaft haben einen Vertrag zur Begründung einer stillen Gesellschaft geschlossen. Die Mittel aus der stillen Gesellschaft sollen zweckgebunden analog der Einzahlungen von Anlegern der Anteilsklasse 2 verwendet werden. Die Ergebnisbeteiligung des stillen Gesellschafters richtet sich nach der Höhe des zukünftigen Verkehrswertes der Immobilie - der mindestens einmal pro Jahr ermittelt wird - und nach der Höhe der zukünftigen Verkaufspreises der Immobilie in München, Taunusstraße.



Der stille Gesellschafter erbringt eine Einlage in Höhe von 3.376.132 Euro. Die Einlageverpflichtung ist aufschiebend darauf bedingt, dass ein Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht wird. Nach Bedingungseintritt ist die Einlage in die Investmentgesellschaft einzuzahlen. Die Vereinbarung ist auflösend auf den Umstand bedingt, dass bis zum 31. Dezember 2024 nicht ein Zeichnungskapital in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht wurde und auch die zuständige Aufsichtsbehörde nach zu erfolgender Anzeige die Vertragsdurchführung nicht untersagt.

Die stille Gesellschaft beginnt, sobald ein Zeichnungskapital in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht worden ist und hat eine Laufzeitende analog zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft. Die stille Gesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden, das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der stille Gesellschafter erhält Teilhabe an den laufenden Ergebnissen der Investmentgesellschaft und an den laufenden Auszahlungen, sobald im Rahmen der laufenden jährlichen Bewertung der Immobilie ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro (dies entspricht dem Stand der Bewertung zum 31. August 2022) erreicht wurde. Ab dem Folgejahr, in dem mindestens dieses Bewertungsergebnis erreicht wurde, partizipiert der stille Gesellschafter hinsichtlich laufender Ergebnisverteilung und laufender Auszahlungen wie Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit bei Verkauf der Immobilie mindestens ein Verkaufspreis erzielt werden kann in Höhe der Bewertung zum 31. August 2022 von 54.875.000 Euro oder dieser Wert zuvor bei einer jährlichen laufenden Bewertung erreicht worden ist, hat der stille Gesellschafter Anspruch auf Rückzahlung seiner Einlage und – soweit ein anteilig auf die Anteilsklasse 2 entfallender ausreichend hoher Liquidationserlös vorhanden ist – einer zusätzlichen Ausgleichszahlung. Soweit nur ein niedrigerer Verkaufspreis als 54.875.000 Euro erzielt werden kann und auch zuvor bei einer laufenden jährlichen Bewertung kein Wert von 54.875.000 Euro erreicht wurde, wird der Minderbetrag zugunsten der Anleger der Anteilsklasse 2 von dem stillen Gesellschafter mit seiner Einlage getragen bzw. verrechnet, maximal jedoch bis zur Höhe der Einlage. Eine weitergehende Verlustbeteiligung des stillen Gesellschafters besteht nicht.

Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft wird ein nach Begleichung aller Verbindlichkeiten verbleibender Erlös anteilig auf beide Anteilsklassen (Anteilsklasse 2 dabei unter Berücksichtigung der stillen Einlage) aufgeteilt und an die Anleger der Anteilsklasse 1 anteilig ausgezahlt. Der auf die Anleger der Anteilsklasse 2 (unter Berücksichtigung der stillen Einlage) entfallende Anteil des Liquidationserlöses wird sodann in nachfolgender absteigender Reihenfolge verwendet:

1. Rückzahlung der stillen Gesellschaftseinlage, soweit ein Verkaufspreis der Immobilie München von mindestens 54.875.000 Euro erzielt wurde oder die Immobilie zuvor bei einer laufenden jährlichen Bewertung diesen Wert erreicht hat. Soweit ein Verkaufspreis von weniger als 54.875.000 Euro erzielt wurde und auch zuvor bei keiner laufenden jährlichen Bewertung mindestens 54.875.000 Euro erreicht worden ist, wird die stille Gesellschaftseinlage in dieser Höhe nicht zurückgezahlt.
2. Soweit ein Verkaufspreis der Immobilie München von mindestens 54.875.000 Euro erzielt wurde, wird an die geschäftsführende Kommanditistin (stiller Gesellschafter) eine weitere Zahlung geleistet. Die Höhe dieser Zahlung ergibt sich aus der Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse

2 aufgrund der Behandlung der stillen Einlage wie Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch bis zur Liquidation der Investmentgesellschaft zusätzlich erhalten haben. Soweit durch diese Zahlung die Schlussauszahlung an die Anleger der Anteilsklasse 2 unter den Betrag der Pflichteinlage fallen würde, vermindert sich die Zahlung entsprechend.

3. Der hiernach verbleibende Anteil am Liquidationserlös der Anteilsklasse 2 wird an die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 sowie an die geschäftsführende Kommanditistin in ihrer Funktion als stille Gesellschafterin nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos la) bzw. lb) des einzelnen Gesellschafters der Anteilsklasse 2 sowie der stillen Einlage zu der Summe der Kapitalkonten la) bzw. lb) aller Gesellschafter der Anteilsklasse 2 unter Hinzurechnung der stillen Einlage Stille verteilt und ausgezahlt.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „**§ 7. Gesellschaftskapital**“ geändert in „**§ 7. Gesellschaftskapital, Stille Gesellschaft**“ und ein weiterer Absatz Nr. 9 wie folgt eingefügt:

9. Mit stillem Gesellschaftsvertrag hat die Investmentgesellschaft mit der geschäftsführenden Kommanditistin eine stille Gesellschaft begründet (nachfolgend „Stille Gesellschaft“ genannt). Die Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin im Rahmen der Stillen Gesellschaft soll bis zu 3.376.132 Euro betragen (nachfolgend „Einlage Stille Gesellschaft“ genannt). Die Stille Gesellschaft soll wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 in der Form zugutekommen, dass diese in Höhe der Einlage Stille Gesellschaft hinsichtlich eines Wertverlustes der Immobilie München im Vergleich zum Bewertungsergebnis der Immobilie München zum 31. August 2022 geschützt werden. Das Bewertungsergebnis der Immobilie München zum 31. August 2022 beträgt 54.875.000 Euro als Mittelwert aus zwei Bewertungsgutachten (nachfolgend „Bewertungsergebnis Immobilie München“ genannt). Daher wird ein etwaiger Veräußerungsverlust der Immobilie München im Vergleich zum Bewertungsergebnis Immobilie München (nachfolgend „Veräußerungsverlust Immobilie München“ genannt) zugunsten der Anleger der Anteilsklasse 2 von der geschäftsführenden Kommanditistin mit ihrer Einlage Stille Gesellschaft getragen bzw. verrechnet. Eine darüberhinausgehende Verlustbeteiligung der geschäftsführenden Kommanditistin besteht in diesem Zusammenhang nicht. Die Stille Gesellschaft soll am laufenden Ergebnis und an den laufenden Auszahlungen der Investmentgesellschaft nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 teilnehmen. Soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München entsteht, soll die Einlage Stille Gesellschaft wirtschaftlich von den Anlegern der Anteilsklasse 2 zurückgezahlt werden (vgl. hierzu § 27 Abs. 4 lit. b)

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „**§ 17. Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen**“ der zweite Absatz wie folgt ersetzt:

2. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 31. August 2022 wird anhand des gemäß § 15 Abs. 5 erstellten Zwischenabschlusses ermittelt und nach Maßgabe des bis zum 31. August 2022 geltenden Gesellschaftsvertrages verteilt. Für die Ergebnisverteilung ab dem 01. September 2022 gilt folgendes: Um die unterschiedliche vermögensrechtliche Beteiligung der Anteilsklassen abzubilden, wird das Ergebnis der Investmentgesellschaft für ein Geschäftsjahr – mit Ausnahme des Ergebnisses aus der Schadensersatzklage 2014 – auf einer ersten Stufe im Verhältnis der Anzahl der Anteile der Altgesellschafter zu der Anzahl der Anteile der Neugesellschafter bezogen auf sämtliche Anteile an der Investmentgesellschaft aufgeteilt, wobei für jeden Gesellschafter nur volle Anteile berücksichtigt werden. Für Zwecke der Gewinnverteilung bzw. für laufende Auszahlungen und den Anteil am Liquidationserlös – nicht aber die Stimmberechtigung – gilt, dass die geleistete Einlage Stille Gesellschaft behandelt wird wie Kommanditkapital der Gesellschafter der Anteilsklasse 2 und somit wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 anteilig im Verhältnis ihrer Zeichnungssumme zugutekommt. Die Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse 2

aufgrund der Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch zusätzlich erhalten, wird hierbei als „Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2“ bezeichnet. Ab dem Folgejahr, in dem die Immobilie München im Rahmen der jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht, steht die Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 (unbeschadet der wirtschaftlichen Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2) insoweit in dieser Höhe der geschäftsführenden Kommanditistin zu (nachfolgend „Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft“ genannt). Die Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft wird in entsprechender Anwendung von § 17 Abs. 6 an die geschäftsführende Kommanditistin ausgezahlt. Innerhalb der Anteilsklassen wird das der jeweiligen Anteilsklasse zugewiesene Ergebnis der Investmentgesellschaft auf zweiter Stufe nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafters zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der jeweiligen Anteilsklasse verteilt. Diese Regelung gilt für sonstige vermögensrechtliche Ansprüche, das heißt die Beteiligung am Vermögen, am Liquidationserlös und an den Auszahlungen, entsprechend. Dies gilt auch für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis 31. Dezember 2022, das Geschäftsjahr 2023 und im Fall der Verlängerung der Platzierungsphase auch für das Geschäftsjahr 2024, das heißt die Gesellschafter werden insoweit unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Beitritts bzw. der jeweiligen Kapitalerhöhung der Neugesellschafter im jeweiligen Geschäftsjahr und über die gesamte Platzierungsphase einander gleichgestellt. Das Ergebnis der Schadensersatzklage 2014 (inklusive Kosten) wird in entsprechender Anwendung der vorstehenden Regelungen nur innerhalb der Anteilsklasse 1 verteilt.

Kapitel H., Abschnitt „I. Investmentgesellschaft“, wird im Unterabschnitt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, unter „d) Hauptmerkmale der Anteile“ bei „aa) Ergebnisverteilung, Auszahlung von Liquiditätsüberschüssen“ Seite 71 im zweiten Absatz nach dem zweiten Satz zusätzlich wie folgt eingefügt:

Für Zwecke der Gewinnverteilung bzw. für laufende Auszahlungen und den Anteil am Liquidationserlös – nicht aber die Stimmberechtigung – gilt, dass die geleistete Einlage Stille Gesellschaft behandelt wird wie Kommanditkapital der Gesellschafter der Anteilsklasse 2 und somit wirtschaftlich den Anlegern der Anteilsklasse 2 anteilig im Verhältnis ihrer Zeichnungssumme zugutekommt. Die Summe an laufenden Auszahlungen, die die Anleger der Anteilsklasse 2 aufgrund der Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2 rechnerisch zusätzlich erhalten, wird hierbei als „Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2“ bezeichnet. Ab dem Folgejahr, in dem die Immobilie München im Rahmen der jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht, steht die Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 (unbeschadet der wirtschaftlichen Behandlung der Einlage Stille Gesellschaft als Kommanditkapital der Anteilsklasse 2) insoweit in dieser Höhe der geschäftsführenden Kommanditistin zu (nachfolgend „Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft“ genannt). Die Vorzugsauszahlung Stille Gesellschaft wird in entsprechender Anwendung von § 17 Abs. 6 an die geschäftsführende Kommanditistin ausgezahlt.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im zweiten Absatz nach dem zweiten Satz sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 76 erster Absatz nach dem zweiten Satz wie folgt eingefügt:

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im dritten Absatz am Ende sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 76 zweiter Absatz am Ende wie folgt ergänzend eingefügt:

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag **„§ 25. Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“** im siebten Absatz am Ende sowie gleichlautend auch ergänzend im Kapitel H., Abschnitt **„I. Investmentgesellschaft“**, im Unterabschnitt **„5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“**, unter **„d) Hauptmerkmale der Anteile“** bei **„ff) Recht auf Auseinandersetzungsguthaben beim Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft“** Seite 77 zweiter Absatz am Ende wie folgt ergänzend eingefügt:

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

Die Einlage Stille Gesellschaft erhöht nicht den Abfindungsanspruch der Anleger der Anteilsklasse 2. Soweit ein ausscheidender Kommanditist Vorzugsauszahlungen Anteilsklasse 2 erhalten hat, werden diese von dem Abfindungsanspruch abgezogen.

In Kapitel O., Seite 143–164, wird in dem dort abgedruckten Gesellschaftsvertrag „**§ 27. Liquidation**“ der vierte Absatz sowie gleichlautend ebenfalls im Kapitel H., Abschnitt „**I. Investmentgesellschaft**“, im Unterabschnitt „5. Anteile und Rechtsstellung der Anleger“, unter „d) Hauptmerkmale der Anteile“ bei „gg) Beteiligung am Liquidationserlös“ Seite 77 der dritte Absatz wie folgt ersetzt:

4. Der Liquidationserlös wird wie folgt verteilt:
- a) Zunächst werden die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft) reguliert;
  - b) Danach erhalten die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistinnen ihre Vergütungen sowie gegebenenfalls ihre Auslagerenerstattungen; gegebenenfalls ist sodann eine angemessene Liquiditätsreserve, die zur Befriedigung von Kosten und Ansprüchen bis zur Vollbeendigung der Investmentgesellschaft dient, zu bilden. Anschließend werden etwaig noch bestehende Sonderentnahmerechte nach § 17 Absatz 8 der Altgesellschafter, die nicht zum Ablauf des 31. August 2022 gekündigt haben, erfüllt. Ein danach verbleibender Erlös wird an die Kommanditisten nach Maßgabe von § 17 Absatz 2 aufgeteilt und an die Anleger der Anteilsklasse 1 anteilig ausgezahlt. Der auf die Anleger der Anteilsklasse 2 (unter Berücksichtigung der Einlage Stille Gesellschaft) entfallende Anteil des Liquidationserlöses (nachfolgend „Anteil Liquidationserlös Anteilsklasse 2“) wird in nachfolgender absteigender Reihenfolge verwendet:
    1. Rückzahlung der Einlage Stille Gesellschaft, soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt oder die Immobilie München zuvor bei einer jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht. Soweit ein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt, wird die Einlage Stille Gesellschaft in dieser Höhe nicht zurückgezahlt, sofern die Immobilie München nicht zuvor bei einer jährlichen Bewertung einen Wert erreicht hat, welcher mindestens dem Bewertungsergebnis Immobilie München entspricht.
    2. Soweit kein Veräußerungsverlust Immobilie München anfällt, wird an die geschäftsführende Kommanditistin eine Ausgleichzahlung in Höhe der insgesamt geleisteten Vorzugsauszahlung Anteilsklasse 2 gezahlt, soweit dadurch die Schlussauszahlung an die Anleger der Anteilsklasse 2 nicht geringer ist als deren Pflichteinlage.
    3. Der hiernach verbleibende Anteil Liquidationserlös Anteilsklasse 2 wird an die Gesellschafter der Anteilsklasse 2 sowie die geschäftsführende Kommanditistin in ihrer Funktion als stille Gesellschafterin nach Maßgabe des Verhältnisses des Kapitalkontos Ia) bzw. Ib) des einzelnen Gesellschafter der Anteilsklasse 2 sowie der Einlage Stille Gesellschaft zu der Summe der Kapitalkonten Ia) bzw. Ib) aller Gesellschafter der Anteilsklasse 2 unter Hinzurechnung der Einlage Stille Gesellschaft verteilt und ausgezahlt.

**Aktualisierung von Angaben zur Paribus Fondsbeteiligung GmbH, zur Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, zur Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und zur Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH**

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 96/97 wird im Unterpunkt „5. Geschäftsführung und Aufsichtsrat“ der letzte Absatz wie folgt ersetzt:

Alle Mitglieder der Geschäftsführung und die Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft Dr. Christopher Schroeder und Caroline Meeder üben außerhalb ihrer Tätigkeit bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft noch weitere Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind. Diese sowie etwaig daraus resultierende Interessenkonflikte werden in diesem Kapitel, Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“ näher dargestellt.

Kapitel A., Abschnitt „**V. Angaben zu Kenntnissen und Erfahrungen der Paribus-Gruppe**“, Unterabschnitt „1. Paribus-Gruppe/Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 9 zweiter Absatz wird der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrages werden 21 Investmentvermögen verwaltet.

Kapitel I., Abschnitt „**I. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister, Verflechtungen**“, Unterabschnitt „I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 96/97 wird im Unterpunkt „11. Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden“ vollständig wie folgt ersetzt:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt im Hinblick auf ihre Verwaltungsfunktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft 20 weitere Investmentvermögen gemäß dem KAGB. Aus dem Assetklassen-Bereich „Immobilien“ werden vier Publikums-AIF und sieben Spezial-AIF verwaltet. Die Übernahme der Verwaltung für zwei weitere Publikums-AIF ist geplant. Acht Investmentvermögen sind aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“, ein Investmentvermögen aus dem Assetklassen-Bereich „Eisenbahnlogistik“. Zudem wurden bei drei Fondsgesellschaften aus dem Assetklassen-Bereich „Private Equity“ – welche allesamt nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fallen – ebenfalls Verwaltungs- und Managementfunktionen übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann und wird die Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft künftig auch für andere Investmentvermögen übernehmen und sich dafür an diesen ggf. auch beteiligen.

Kapitel I., Abschnitt „**VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte**“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 105 werden in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Fondsbeteiligung GmbH die Unterpunkte „Funktion“ und „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

Paribus Fondsbeteiligung GmbH

Funktion

- Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft
- Stille Gesellschafterin der Investmentgesellschaft

Geschäftsführung

- Thomas Böcher, Ahrensburg
- Martin Rolle, Hamburg



Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 106 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

**Paribus Finanzierungs-  
beratungsgesellschaft  
mbH**

Geschäftsführung

- Dr. Christopher Schroeder, Hamburg
- Oliver Scharenberg, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „1. Überblick über die wesentlichen Vertragspartner“, Seite 106 wird in der tabellarischen Übersicht zur Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH der Unterpunkt „Geschäftsführung“ wie folgt neu gefasst:

**Paribus Immobilien  
Assetmanagement GmbH**

Geschäftsführung

- Caroline Meeder, Hamburg
- Martin Rolle, Hamburg

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen und den Angaben zur Person Dr. Christopher Schroeder die Angaben wie folgt neu gefasst:

**Person**

**Mitglied der Geschäftsführung von**

**Dr. Christopher Schroeder<sup>1</sup>**

- CSB Beteiligungen GmbH
- Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH
- Paribus Beteiligungen GmbH
- Paribus Finanzierungsberatungsgesellschaft mbH

<sup>1</sup> Dr. Christopher Schroeder ist auch Aufsichtsratsvorsitzender der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen die Angaben zu den Personen Thomas Böcher und Martin Rolle wie folgt erweitert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Thomas Böcher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Invest GmbH</li> <li>• Paribus Holding Verwaltungsgesellschaft mbH</li> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH</li> <li>• Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH</li> </ul>
Martin Rolle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> <li>• Paribus Fondsbeteiligung GmbH</li> <li>• Verwaltung Vierte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH</li> </ul>

Kapitel I., Abschnitt „VII. Verflechtungen und Interessenkonflikte“, Unterabschnitt „2. Verflechtungen“, Seite 108 werden bei den personellen Verflechtungen die Angaben nach den Angaben zur Person Hinrich Wilhelm Otter wie folgt geändert:

Person	Mitglied der Geschäftsführung von
Caroline Meeder <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH</li> </ul>

<sup>2</sup> Caroline Meeder ist auch Aufsichtsratsmitglied der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

### Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Darlehen

Kapitel E., Abschnitt „I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 27/28 wird am Ende des fettgedruckten ersten Absatzes auf Seite 27 ergänzend wie folgt hinzugefügt:

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachtrages ist der Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn abgelaufen und es bestehen bei der Investmentgesellschaft Kredite und Belastungen von Vermögensgegenständen in Höhe von jeweils rund 158 % des aggregierten eingebrachten Kapitals. Die somit bestehende Überschreitung der Grenzen für Kreditaufnahme und Belastung soll durch die weitere Platzierung von Zeichnungskapital behoben werden.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Fremdkapitalrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft“, Seiten 27/28 wird im zweiten Absatz auf Seite 27 der folgende sechste Satz gestrichen:

Auch besteht das Risiko, dass nach Auszahlung der geplanten ersten Tranche des geplanten neuen Darlehens die geplante zweite Tranche nicht valutiert wird bzw. werden kann, insbesondere dann, wenn das erforderliche neue Zeichnungskapital nicht eingeworben werden kann.

Kapitel H., Abschnitt „**IV. Leverage (Fremdfinanzierung), Art und Quellen des zulässigen Leverage, sonstige Beschränkungen von Leverage, maximaler Umfang von Leverage und Risiken, die sich aus dem Einsatz von Leverage ergeben**“, Unterpunkt „1. Zulässigkeit von Leverage (Fremdfinanzierung) und Belastungen“, Seite 83 wird am Ende des fettgedruckten vierten Absatzes ergänzend wie folgt hinzugefügt:

Nach Ablauf des Zeitraumes von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn bestehen bei der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages Kredite und Belastungen von Vermögensgegenständen in Höhe von jeweils rund 158 % des aggregierten eingebrachten Kapitals.

#### **Aktualisierung von Angaben zu den Risiken im Zusammenhang mit der geplanten stillen Gesellschaft**

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Platzierungs- und Liquidationsrisiko“, Seite 20 wird im ersten Absatz der zweite Satz wie folgt ersetzt:

Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die geplante Einlage des stillen Gesellschafters nicht in die Investmentgesellschaft eingezahlt, da die stille Gesellschaft aufschiebend bedingt auf einen bestimmten Platzierungserfolg der Anteilsklasse 2 begründet ist. Zudem kann die geplante Einzahlung der stillen Gesellschaft nicht erfolgen, falls die zuständige Aufsichtsbehörde nach erfolgter Anzeige die Vertragsdurchführung untersagen würde.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Kapitalabrufe/Einzahlungsverzug“, Seite 21 wird der dritte Absatz wie folgt ergänzt:

Dieses gilt insbesondere auch für die Einlage des stillen Gesellschafters, die wesentlicher Bestandteil der Mittelherkunftsrechnung der Investmentgesellschaft ist und vertragsgemäß als Bareinlage zu leisten ist, sobald bis zum 31. Dezember 2024 ein Zeichnungskapital der Aktienklasse 2 in Höhe von 22.000.000 Euro erreicht ist.

Kapitel E., Abschnitt „**I. Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaft**“, Unterpunkt „Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/Risiken aus (Nicht-)Veräußerung“, Seiten 25/26 werden auf Seite 26 nach dem letzten Absatz nachfolgende Absätze wie folgt eingefügt:

Die geplante Stille Gesellschaft soll an den laufenden Ergebnissen und den Auszahlungen der Investmentgesellschaft erst ab dem Folgejahr teilhaben, in dem im Rahmen der jährlichen Bewertung der Immobilie ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro erreicht wird. Das Erreichen dieses Verkehrswertes ist in der Prognoserechnung der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2032 unterstellt. Bis dahin erhalten Anleger der Anteilsklasse 2 durch die Nichtberücksichtigung der stillen Gesellschaft bei den laufenden jährlichen Auszahlungen höhere Auszahlungen, rechnerisch beträgt der Vorteil rund 15% (Vorzugsauszahlung gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Falls ein Verkehrswert von mindestens 54.875.000 Euro bereits in früheren Jahren erreicht werden sollte, entfällt der rechnerische Vorteil entsprechend früher. Bei ansonsten gleichen Prämissen besteht demnach für Anleger der Anteilsklasse 2 das Risiko, dass laufende Auszahlungen geringer ausfallen als prospektiert.

Die geplante stille Gesellschaft ist hinsichtlich der Verteilung des Liquidationserlöses nach dem Verkauf der Immobilie bevorrechtigt vor den Ansprüchen der Anleger der Anteilsklasse 2. Falls ein Verkehrswert der Immobilie in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro im Rahmen der jährlichen Bewertung in den Jahren vor dem geplanten Verkauf 2035 erreicht werden sollte, der tatsächliche spätere Verkaufspreis jedoch geringer als 54.875.000 Euro ausfällt, wird die stille Einlage dennoch aus dem Liquidationserlös - zu Lasten der Schlussauszahlung der Anleger der Anteilsklasse 2 - an den stillen Gesellschafter zurückgezahlt. Es besteht für Anleger der Anteilsklasse 2 demnach das Risiko, dass bei einem schlechteren als kalkulierten Verkauf der Immobilie aufgrund der vorrangigen Rückzahlung der stillen Einlage sich der Mittelrückfluss aus der Liquidation noch weiter vermindert.

Die geplante Stille Gesellschaft soll bei Verkauf der Immobilie und Verteilung des Liquidationserlöses eine Ausgleichszahlung erhalten. Diese Ausgleichszahlung entspricht grundsätzlich der Höhe nach dem Gesamtbetrag der Vorzugsauszahlungen gem. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, die Anleger der Anteilsklasse 2 für die Jahre bekommen haben, bis der Immobilienwert 54.875.000 Euro erreicht hat. Allerdings wird die Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter nur in der Höhe gezahlt, soweit die Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 nicht unter 100% des Zeichnungskapitals sinkt. In der Prognoserechnung der Investmentgesellschaft ist bei einem unterstellten Verkaufspreis in Höhe von 62.532.000 Euro eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter - zu Lasten der Anleger der Anteilsklasse 2 - kalkuliert. Obwohl die in den Jahren 2024 - 2032 kalkulierten Auszahlungen für Anleger der Anteilsklasse 2 rechnerisch Vorzugsauszahlungen in Höhe von 1.864.000 Euro beinhalten, beträgt die kalkulierte Ausgleichszahlung für die Stille Gesellschaft nur 57.000 Euro, da höhere Beträge zu einer Schlussauszahlung für Anleger der Anteilsklasse 2 von weniger als 100% des Zeichnungskapitals führen würden. Es besteht somit für Anleger der Anteilsklasse 2 das Risiko, dass auch höhere Liquiditätsreserven zum Verkaufszeitpunkt als 397.000 Euro gemäß Prognoserechnung oder höhere Verkaufspreise als 62.532.000 Euro nicht zu höheren Schlussauszahlungen führen, da in Abhängigkeit des Zeitpunktes des Erreichens eines laufenden Verkehrswertes in Höhe von mindestens 54.875.000 Euro zunächst eine Ausgleichszahlung an den stillen Gesellschafter zu zahlen ist.

### Aktualisierung der bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Kapitel H., Abschnitt I., „**7. Angabe zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft**“, Seite 79 Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 18 sowie Kapitel K., Abschnitt II., „**Berechnung des Nettoinventarwertes und Veröffentlichung**“, Seite 125 Verkaufsprospekt, vierter Absatz in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 Seite 18 werden jeweils am Ende um folgende Sätze ergänzt:

Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft wurde zum 31. Dezember 2023 für Gesellschafter der Anteilsklasse 1 mit 8.285.368,62 Euro und für Gesellschafter der Anteilsklasse 2 mit 1.895.409,36 Euro ermittelt. Bezogen auf die jeweiligen Pflichteinlagen von 6.736.000 Euro bzw. 2.716.000 Euro ergibt sich für Gesellschafter der Anteilsklasse 1 ein Nettoinventarwert von rund 123 % und für Gesellschafter der Anteilsklasse 2 von rund 70 %. Der Nettoinventarwert berücksichtigt die Pflichteinlagen der Kommanditisten, den eingezahlten Ausgabeaufschlag bei der Anteilsklasse 2 (Neugesellschafter I), den Wert der Immobilie, die Barmittel, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, der Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie die Entnahmen und wirtschaftlichen Ergebnisse der Vergangenheit. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwertes herangezogene Kommanditvermögen der Anteilsklasse 2 der Investmentgesellschaft soll während der Platzierungsphase schrittweise aufgebaut werden.

Der Verkaufsprospekt einschließlich der jeweils gültigen Nachträge und Aktualisierungen sowie der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages, können ebenso wie das Basisinformationsblatt von den Anlegern kostenlos wochentags von 9 bis 17 Uhr wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger unter der Kontaktadresse

Paribus Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH

Königstraße 28  
22767 Hamburg  
Telefon: + 49 40 8888 00 6–0

angefordert oder als Download auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) abgerufen werden.

#### **Widerrufsrecht**

**Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb oder die Zeichnung eines Anteils an diesem geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, zu erklären. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.**

