



**FLEX** fonds

— seit 1989 —

*Wir schaffen Werte!*



## FLEX FONDS SELECT 1 VERKAUFSPROSPEKT

EINSCHLIESSLICH ANLAGEBEDINGUNGEN, GESELLSCHAFTSVERTRAG UND REGISTERTREUHANDVERTRAG



# Wichtige Hinweise

Die Zeichnung von Anteilen an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG erfolgt auf Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Registertreuhandvertrages sowie der wesentlichen Anlegerinformationen. Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag und der Registertreuhandvertrag sind als Anlage Bestandteil dieses Verkaufsprospektes.

Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sind gesetzlich vorgeschriebene Vertriebsunterlagen. Die hierin zugrunde gelegten Annahmen und Berechnungen wurden mit großer Sorgfalt getroffen und erstellt. Sie beruhen auf Informationen Dritter und auf den Inhalten der in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Verträge sowie auf den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

Eine Haftung für den Eintritt der im Verkaufsprospekt enthaltenen Liquiditäts- und Ergebnisprognosen wird nicht übernommen. Gleiches gilt für die Erreichung von wirtschaftlichen oder steuerlichen Zielen der Anleger.

Die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird durch die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Schorndorf, im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB extern verwaltet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf, übernimmt als Prospektverantwortliche die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes und erklärt, dass die enthaltenen Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Hinweis zur Gender-Formulierung: Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form verwendet wird.

Datum der Prospekterstellung: 07.06.2016

FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft



Prof. Dr. Robert Göötz  
Vorstandsvorsitzender



Kai Siringhaus  
Vorstandsmitglied



# Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort	1
II. Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen	2
III. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft	9
IV. Angaben zur Verwahrstelle	15
V. Angaben zum Anlageziel und zur Anlagestrategie	17
VI. Risiken	20
VII. Wirtschaftliche Angaben und Kosten	29
VIII. Rechtliche Angaben	39
IX. Steuerliche Angaben	41
X. Interessenkonflikte	48
XI. Anlegerinformationen	49
XII. Fernabsatz- und Verbraucherinformationen	50
ANLAGE 1 – Anlagebedingungen	54
ANLAGE 2 – Gesellschaftsvertrag	58
ANLAGE 3 – Registertreuhandvertrag	71

# I. Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

seit 1989 entwickelt die FLEX Fonds-Gruppe innovative Beteiligungsangebote. Mit der Regulierung von Anbietern im Bereich der geschlossenen Fonds hat es einen kräftigen Ruck durch die Branche gegeben. Das ist gut so, denn der Markt hat sich insgesamt durch die Regulierung stark professionalisiert. Davon profitieren alle: Anleger, Anbieter und Anlagevermittler. Jeder muss sich hinterfragen, ob er seinen Beitrag für eine realistische Erfolgsaussicht der Anlage solide und nachhaltig leisten kann.

In der neuen Welt der Alternativen Investmentfonds (AIF's) darf man von hoher Qualität des Anbieters und einem zuverlässigen Managementteam ausgehen. Die am Markt befindlichen Produkte sind quantitativ weniger geworden, qualitativ hingegen besser. Durch die Verschlankung der Angebote wird es auch für die Berater leichter werden, sich die Anlagekonzepte herauszusuchen, die auf die persönlichen Bedürfnisse der Anleger zugeschnitten sind. Diese Entwicklung wird in unserem Haus positiv gesehen und beflügelt uns, unsere Produkte vielseitiger und innovativer zu gestalten.

Es freut uns, dass wir Ihnen mit dem „FLEX Fonds Select 1“ nicht nur unseren ersten geschlossenen Publikums-AIF im regulierten Umfeld anbieten können, sondern gleichzeitig auch den Beginn einer neuen Produktlinie vorstellen dürfen. Die Produktlinie „Select“ bedeutet, dass wir innerhalb eines Alternativen Investmentfonds (AIF) eine konsequente Auswahl korrespondierender Projekte / Objekte treffen. Beim „FLEX Fonds Select 1“ liegt der Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien in sogenannten Mittelzentren in hervorragender 1-a-Mikrolage (zentral) mit einer soliden Mieterstruktur und langfristigen Mietverträgen. Die Nachhaltigkeit der Erträge soll auch durch die Auswahl von Standorten im wirtschaftsstarken Baden-Württemberg unterstrichen werden.

Wir sind überzeugt, erneut eine zukunftsweisende, anlegerfreundliche Vermögensanlage geschaffen zu haben.

Ihr

Gerald Feig  
Vorstandsvorsitzender  
FLEX Fonds Capital AG  
(Geschäftsführende Kommanditistin)

Achim Bauer  
Geschäftsführer  
GF Zweite Beteiligungs-GmbH  
(Komplementärin)

## II. Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen

### 1. Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand

Die Firma der Beteiligungsgesellschaft lautet FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt). Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf unter der Geschäftsanschrift Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf.

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-Alternativer-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Gesellschaftsmittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB, die im vollen Wortlaut in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt sind (siehe Anlage 1 „Anlagebedingungen“, Seiten 53 ff.).

### 2. Gründung, Laufzeit, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 07.04.2015 gegründet und am 22.04.2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRA 730915 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht. Mit Wirkung zum 16.03.2016 ist der im vollen Wortlaut in diesem Verkaufsprospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag (siehe Anlage 2 „Gesellschaftsvertrag“, Seiten 57 ff.) unter Aufhebung aller vorher geltenden gesellschaftsvertraglichen Absprachen in Kraft getreten.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31.12.2028 aufgelöst und liquidiert (Auflösungszeitpunkt). Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist berechtigt, die Dauer der Gesellschaft um bis zu fünf Jahre zu verlängern, sofern die Anleger mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln des Zeichnungskapitals zustimmen. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftszwecks aufgelöst.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr 2015 war ein Rumpfgeschäftsjahr und hat mit der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister begonnen.

### 3. Gründungsgesellschafter und Kapital der Gesellschaft

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft ist die GF Zweite Beteiligungs-GmbH mit Sitz in 73614 Schorndorf, Friedensstraße 13–15. Die GF Zweite Beteiligungs-GmbH wurde am 08.09.2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 734894 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000 und wird von dem alleinigen Gesellschafter Herrn Gerald Feig gehalten. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Gerald Feig und Herr Achim Bauer, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf.

Die Komplementärin übernimmt keine Pflichteinlage und ist am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft mit einer Pflichteinlage von EUR 2.500 ist die FLEX Fonds Capital AG mit Sitz in 73614 Schorndorf, Friedensstraße 13–15. Die FLEX Fonds Capital AG wurde am 04.05.1998 als CF Fonds GmbH im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 723989 eingetragen und mit Eintragsdatum 11.09.2007 umgewandelt. Das Grundkapital der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt EUR 1.000.000 und wird von dem alleinigen Aktionär Herrn Gerald Feig gehalten. Der Vorstand der FLEX Fonds Capital AG besteht aus den Herren Gerald Feig (Vorsitzender) und Achim Bauer, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf. Mitglieder des Aufsichtsrats sind die Herren Prof. Dr. Fritz Scherer (Vorsitzender), Prof. Dr. Erskin Henning Blunck und Achim Wilhelm-Wittschier. Die Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500 wurde von der geschäftsführenden Kommanditistin am 25.08.2015 geleistet. Der 25.08.2015 entspricht somit dem Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens. Die für die geschäftsführende Kommanditistin in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt EUR 2.500.

Weitere Gründungsgesellschafterin mit einer Pflichteinlage von EUR 2.500 ist die GF Treuhand GmbH, die für weitere beitretende Anleger als Treuhandkommanditistin fungiert. Die GF Treuhand GmbH mit Sitz in 73614 Schorndorf, Friedensstraße 13–15, wurde am 31.03.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 752276 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 25.000. Alleingesellschafterin ist die FLEX Fonds Capital AG. Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Jörg Schielein und Herr Gerd Tröster, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf. Die Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500 wurde von der Treuhandkommanditistin am 27.08.2015 geleistet. Die für die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt zunächst EUR 2.500. Die Haftsumme der Treuhandkommanditistin wird im Rahmen des Beitritts von Anlegern als Treugeber und der entsprechenden Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin in der Gesellschaft sukzessive um 1,00% des Betrages der Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin erhöht.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch den Beitritt von Anlegern, die der Gesellschaft zunächst ausschließlich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beitreten, um EUR 17.295.000 auf EUR 17.300.000 zu erhöhen. Anteile von als Treugebern beitretenden Anlegern hält die Treuhandkommanditistin in eigenem Namen, jedoch jeweils für Rechnung des Anlegers.

### 4. Platzierungszeitraum

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich zum 31.12.2017 oder, sofern das für die geplanten Investitionen benötigte Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt,

den Platzierungszeitraum um bis zu 12 Monate bis längstens zum 31.12.2018 zu verlängern.

## 5. Beitritt von Anlegern, Einzahlung, Ausgabeaufschlag

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft ist die Treuhandkommanditistin von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitragswilligen Anlegern entsprechende Treuhandverträge über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft abzuschließen.

Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt EUR 10.000 zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag („Agio“). Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein.

Das durch den Anleger gezeichnete Kommanditkapital zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag entspricht dem Ausgabepreis für den Anleger. Der Ausgabepreis wird neben dem vorliegenden Verkaufsprospekt laufend im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

Der Anleger ist verpflichtet, an seiner nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich die Annahme der Beitrittsvereinbarung, die auch das Angebot auf Abschluss des Registertreuhandvertrages enthält, die Annahme in Textform mitzuteilen und den Anleger zur Einzahlung der durch die Beitrittsvereinbarung gezeichneten Beteiligungssumme zuzüglich Ausgabeaufschlag aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollte.

Der Beitritt eines Anlegers erfolgt nachdem die Treuhandkommanditistin die Beitrittsvereinbarung des Anlegers angenommen hat und der Anleger die von ihm gezeichnete Beteiligungssumme zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag vollständig eingezahlt hat, dadurch, dass die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage in der Gesellschaft um den Betrag der Beteiligungssumme für Rechnung des Anlegers entsprechend erhöht.

Mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme und des Agios erlischt der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Die Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich können sich nur in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, als Gesellschafter oder Treugeber zuzulassen.

Eine Beteiligung von Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offenen Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, und sonstigen Personenmehrheiten ist ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist ferner eine Beteiligung von Anlegern, welche die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, einen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

Die Anleger sind verpflichtet, der Geschäftsführung bzw. der von der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit, ihrer Staatsbürgerschaft oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, keine US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben und nicht Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach dem „Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen“ sowie der entsprechenden „FATCA-USA-Umsetzungsverordnung“ vom 23.07.2014 verpflichtet ist, z.B. eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer.

Tritt nachträglich bei einem Anleger oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

## 6. Verwaltung, Vertretung und Geschäftsführung der Gesellschaft

Die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und ist im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung der Gesellschaft verantwortlich. Sie erhält eine Vollmacht, um die Gesellschaft im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben nach außen zu vertreten. Vorstände der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft sind die Herren Prof. Dr. Robert Göötz und Kai Sirringhaus, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf.



Die Gesellschaft wird im Außenverhältnis durch die Komplementärin vertreten. Geschäftsführer der Komplementärin sind die Herren Gerald Feig und Achim Bauer, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Komplementärin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos der Gesellschaft kalenderjährlich eine laufende Vergütung i. H. v. 0,05 % des Nennbetrags der Pflichteinlagen, die die Gesellschafter der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres geleistet haben (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Ist die persönlich haftende Gesellschafterin als persönlich haftende Gesellschafterin an einer Objektgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt, an der auch die Gesellschaft beteiligt ist, verringert sich die vorgenannte Vergütung in Höhe der von der persönlich haftenden Gesellschafterin auf Ebene der Objektgesellschaft erhaltenen Vergütung entsprechend. Die Vergütung der Komplementärin beträgt nach Maßgabe der Anlagebedingungen jedoch maximal 0,13 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf der Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist – vorbehaltlich der der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesenen Aufgaben – ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Ihr wurde die Vollmacht erteilt, die Gesellschaft in allen Belangen zu vertreten (Generalvollmacht). Die geschäftsführende Kommanditistin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin muss über mindestens zwei Geschäftsführer verfügen, die die Anforderungen des § 153 Absatz 2 KAGB erfüllen. Vorstände der FLEX Fonds Capital AG sind die Herren Gerald Feig (Vorsitzender) und Achim Bauer, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung der Gesellschaft kalenderjährlich eine laufende Vergütung i. H. v. 0,125 % des Nennbetrags der Pflichteinlagen, die die Gesellschafter der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres geleistet haben (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Ist die geschäftsführende Kommanditistin als geschäftsführende Kommanditistin an einer Objektgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt, an der auch die Gesellschaft beteiligt ist, verringert sich die vorgenannte Vergütung in Höhe der von der geschäftsführenden Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaft erhaltenen Vergütung entsprechend. Die Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt nach Maßgabe der Anlagebedingungen jedoch maximal 0,35 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf der Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

## 7. Art, Rechte und Hauptmerkmale der Anteile

Nach vollzogenem Beitritt ist der Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt.

Die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern im Innenverhältnis zur Gesellschaft und zu deren Gesellschaftern einschließlich der anderen als Treugeber beigetretenen Anleger die gleichen Rechte und Pflichten wie unmittelbar beteiligter Kommanditisten, also auch die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB). Der Jahresbericht wird den Anlegern zugänglich gemacht (siehe Kapitel XI „Anlegerinformationen“). Auf Anfrage erhalten sie den Jahresbericht der Gesellschaft in Textform.

Weitere Rechte der Anleger sind z. B. das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen bzw. an schriftlichen Beschlussfassungen, das Stimm- und Verfügungsrecht (Abtretung / Übertragung) und das Recht auf ein Abfindungsguthaben bzw. die Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Beteiligungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags, gegenüber.

Die ausgegebenen Anteile der Gesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilklassen im Sinne der §§ 149 Abs. 2, 96 Abs. 1 KAGB werden auf Ebene der Gesellschaft nicht gebildet. Abweichende Regelungen wie vorstehend beschrieben bestehen für die Komplementärin, die Gründungskommanditistin (geschäftsführende Kommanditistin) und die Treuhandkommanditistin.

## 8. Rechtsstellung der Treugeber

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeiten der Treuhandkommanditistin bestimmen sich außer nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (siehe Anlage 2 „Gesellschaftsvertrag“, Seiten 57 ff.), auch nach dem zwischen ihr und jedem Anleger abzuschließenden Registertreuhandvertrag, der im vollen Wortlaut in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt ist (siehe Anlage 3 „Registertreuhandvertrag“, Seiten 70 ff.) sowie der Beitrittsvereinbarung.

Die Treuhandkommanditistin hält ihren Kommanditanteil an der Gesellschaft – bis auf einen Eigenanteil im Nennbetrag von EUR 2.500 – zwar rechtlich im eigenen Namen, wirtschaftlich jedoch als Treuhänderin für Rechnung und im Interesse der sie beauftragenden Anleger als Treugeber.

Für die Treuhandkommanditistin wurde zunächst eine Haftsumme in Höhe der auf ihren Eigenanteil entfallenden Pflichteinlage von EUR 2.500 eingetragen. Die Haftsumme der Treuhandkommanditistin wird im Rahmen des Beitritts von Anlegern als Treugeber sukzessive um 1,00 % des Betrages der von ihr für Rechnung von Anlegern übernommenen Pflichteinlagen erhöht. Die Treugeber haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Treugebers ist dabei jedoch auf einen Betrag i. H. v. 1,00 % der von ihm übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Im Innenverhältnis der Gesellschafter gelten die Treugeber als unmittelbar beteiligte Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft, an einem Abfindungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliederschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte.

Die Anleger können als Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst ausüben.

Jeder Registerstreugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen und – wenn sein Beitritt zur Gesellschaft vollzogen ist – die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister. Die diesbezüglich entstehenden Notargebühren und die Registerkosten sind durch den Treugeber zu tragen. Weitergehende Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Registerstreuhänder erhält die Treuhandkommanditistin eine von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leistende Vergütung i.H.v. 0,125% des Betrages, auf den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage erhöht hat (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

## 9. Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen eines schriftlichen Abstimmungsverfahrens herbeigeführt, soweit nicht die geschäftsführende Kommanditistin, die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin die Einberufung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung im Interesse der Gesellschaft für erforderlich halten oder wenn Anleger, die insgesamt mindestens 2,00% der vorhandenen Stimmen repräsentieren, dies unter Angabe eines bestimmten Beschlusantrages verlangen.

Es ist mindestens einmal jährlich ein schriftliches Abstimmungsverfahren durchzuführen (ordentliche Beschlussfassung). Das jährliche Abstimmungsverfahren ist bis spätestens zum 30.09. eines jeden Jahres, erstmals im Jahre 2016, einzuleiten. Das jährliche Abstimmungsverfahren braucht nicht stattzufinden, wenn stattdessen bis zum 30.09. des jeweiligen Jahres eine Gesellschafterversammlung einberufen wird. Die geschäftsführende Kommanditistin hat den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung unter vollständiger Angabe der einzelnen Beschlussgegenstände und -anträge in Textform zu übersenden. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von ihr zu erläutern. Ergänzende, rechtzeitig geltend gemachte Auskunftersuchen der teilnahmeberechtigten Personen hat sie selbst oder durch von ihr autorisierte Personen zu beantworten. Zur Durchführung der Stimmabgabe ist den Gesellschaftern ein vorbereiteter Abstimmungsbogen zu übermitteln, der jeden zur Abstimmung gestellten Beschlusantrag enthält und zu jedem Beschlusantrag die Stimmabgabe durch Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung in geeigneter Weise, z.B. durch Ankreuzen, ermöglicht; der Abstimmungsbogen ist von dem Gesellschafter oder einem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Frist zur Stimmabgabe festzulegen, die einen Monat nach Aufgabe der letzten Abstimmungsaufforderung an eine teilnahmeberechtigte Person zur Post nicht unterschreiten

darf. Nach Ablauf dieser Frist zugehende Stimmabgaben gelten als nicht erfolgt. Das Ergebnis einer schriftlichen Abstimmung stellt die geschäftsführende Kommanditistin in einem schriftlichen Protokoll fest, von dem sie den Gesellschaftern eine Kopie zu übersenden hat.

Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt in Textform durch die geschäftsführende Kommanditistin unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Wahrung einer Frist von mindestens einem Monat beginnend mit der Absendung (Aufgabe zur Post) der letzten Ladung an einen Gesellschafter.

Die teilnahmeberechtigten Personen können sich in der Gesellschafterversammlung nur durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Gesellschafter oder Treugeber vertreten lassen. Die Vollmacht ist für jede Gesellschafterversammlung neu zu erteilen. Den Bevollmächtigten kann die Befugnis eingeräumt werden, ihrerseits Untervollmacht zu erteilen. Sie können von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden. Das Recht der Treuhandkommanditistin für Treugeber, die an der Abstimmung nicht selbst teilnehmen, deren Stimmrechte weisungsgemäß auszuüben, bleibt unberührt.

Beschlussfassungen über die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Angelegenheiten der Gesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Kündigung des Bestellungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.

Eine Fortsetzung der Gesellschaft, eine vorzeitige Auflösung der Gesellschaft und eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Eine Nachschussverpflichtung ist ausgeschlossen und kann von den Gesellschaftern auch nicht einstimmig beschlossen werden.

Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach der Höhe der Pflichteinlage. Auf je EUR 50 der Pflichteinlage jedes stimmberechtigten Gesellschafters und jedes Treugebers entfällt eine Stimme. Die Komplementärin hat 1.000 Stimmen.

## 10. Ergebnis- und Vermögensbeteiligung, Entnahmen

Die Anleger sind im Verhältnis ihres Kapitalkontos I (auf dem die eingezahlte Pflichteinlage ohne Agio gebucht wird) zur Summe aller Kapitalkonten I am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Für die Ergebnisbeteiligung ist der Kontostand am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Ergebnis zugewiesen wird, maßgeblich. Die anteilige Beteiligung des Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft ist für das Geschäftsjahr des wirksamen Beitritts des Gesellschafters auf taggenauer Basis zu ermitteln.

Den Anlegern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Einlage übersteigen. Die Anleger sind nicht

verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen, auch sonstige Nachschusspflichten sind ausgeschlossen und können nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Die in einem Geschäftsjahr oder aus vorangegangenen Geschäftsjahren aus der Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse der Gesellschaft sollen an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden.

Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur Anleger berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen zuzüglich Ausgabeaufschlag vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen bestimmt sich – wie sein Anteil an den jährlichen Ergebnissen – nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgezahlt werden soll. Ist für den betreffenden Anleger in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu. Der Ausschüttungsanspruch wird einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses durch Gesellschafterbeschluss zur Zahlung fällig.

Die Gesellschafter sollen bei prognosegemäßer Entwicklung ab dem Beginn ihrer Ausschüttungsberechtigung monatliche Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche i.H.v. anfänglich 3,80% p.a. bezogen auf den Stand ihres Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, erhalten („Cash-FLEX Ausschüttung“). Die monatliche Auszahlung erfolgt i.H.v. 1/12 des Jahresbetrages der erwarteten Ausschüttung jeweils zum 15. eines Kalendermonats, erstmals am 15. des Kalendermonats, in dem die Ausschüttungsberechtigung beginnt. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können die Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche anpassen, gegebenenfalls auch aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt.

Übersteigt der für ein Geschäftsjahr festgestellte ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss die geleisteten Abschlagszahlungen, wird der Differenzbetrag den Gesellschaftern bei Fälligkeit ausgezahlt. Sind die geleisteten Abschlagszahlungen höher als der Ausschüttungsanspruch, wird der Differenzbetrag mit zukünftigen Ausschüttungsansprüchen verrechnet. Etwa beim Ausscheiden eines Gesellschafters oder Auflösung der Gesellschaft noch nicht verrechnete Überzahlungen sind vom Abfindungsguthaben bzw. dem Anteil am Liquidationsüberschuss abzuziehen.

Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Haftsumme herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der –

für als Treugeber beteiligte Anleger mittelbar, ansonsten unmittelbar bestehenden – Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern.

Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haftsumme darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den Treugeber entfallenden Betrag der Haftsumme herabmindert, neben der Zustimmung der Treuhandkommanditistin auch der Zustimmung des betroffenen Treugebers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Treugeber darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die auf den Treugeber entfallende Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Die Gesellschafter stimmen bereits mit Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages explizit zu, dass Ausschüttungen i.H.v. bis zu 15,00% der Einlage auch vorgenommen werden können, wenn kein ausreichender handelsrechtlicher Bilanzgewinn vorhanden ist (Kapitalrückzahlungen), sofern dies nicht zu einer Rückzahlung der Haftsumme führt (insoweit gilt Vorstehendes). Die Gesellschafter sind sich bewusst, dass – sofern hierfür eine gesetzliche Grundlage existiert – vorgenommene Kapitalrückzahlungen im Insolvenzfall ggf. zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung in Höhe der erhaltenen Kapitalrückzahlungen führen können.

Auszahlungen dürfen nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt. Die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

## 11. Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit

Die rechtsgeschäftliche Verfügung über einen – mittelbar oder unmittelbar gehaltenen – Kommanditeil bedarf der schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Verfügungen sind nur mit Wirksamwerden zum Ablauf eines Kalenderjahres zulässig, in dem die geschäftsführende Kommanditistin die schriftliche Zustimmung erteilt hat. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen (siehe § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Die Verfügung über einen von einem Treugeber gehaltenen Kommanditeil erstreckt sich auch auf die Rechte und – soweit betroffen – auch Pflichten aus dem Registertreuhandvertrag.

Der Anleger hat im Fall einer Verfügung über seinen Anteil die notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe zu erstatten, jedoch nicht mehr als 5,00% des Anteilswerts.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist deshalb im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichen Gründen eingeschränkt (siehe hierzu auch Kapitel „Risiken“, Seiten 19 ff.).

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die von ihr treuhänderisch gehaltenen Teile ihres Kommanditanteils ganz oder teilweise zu jedem beliebigen Zeitpunkt ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin auf ihren jeweiligen Treugeber zu übertragen. Der Treugeber hat in diesem Falle die mit seiner Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Weitergehende Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

## 12. Kündigung, Ausschluss, Abfindung, Rückgaberechte, Rücknahmepreis

Während der Dauer der Gesellschaft kann das Gesellschaftsverhältnis von einem Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

Das Gesellschaftsverhältnis kann während der Dauer der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein Anleger kann ferner aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere wenn der Anleger Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 3 Abs. (7) bis (10) des Gesellschaftsvertrages) verpflichtet ist, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder der Gesellschafter nicht mehr die Voraussetzungen nach § 3 Abs. (6) Satz 4 des Gesellschaftsvertrages erfüllt.

Rückgaberechte oder Umtauschrechte bestehen für den Anleger nicht. Daher wird für die Dauer der Gesellschaft kein Rücknahmepreis für Anteile der Gesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Rechtsnachfolge in seinen Anteil stattfindet, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Abfindungsguthabens, das sich nach dem Anteil des Anlegers am Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens der Gesellschaft zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres bzw. – beim Ausscheiden zum 31.12. eines Geschäftsjahres – zum Ende dieses Geschäftsjahres bestimmt. Insoweit wird auf § 29 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Ein Abschlag bei Beendigung der Beteiligung wird nicht vorgenommen bzw. ist nicht zu entrichten. Der Anleger hat der Gesellschaft aber die im Zusammenhang mit seinem vorzeitigen Ausscheiden entstehenden notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe zu erstatten, jedoch nicht mehr als 5,00% des Anteilswerts. Vorzeitig ist ein Ausscheiden vor dem 31.12.2028.

## 13. Auflösung und Übertragung der Gesellschaft

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, beschlossen werden. Die Gesellschaft kann auch durch die Veräußerung ihrer gesamten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich festgelegten Dauer der Gesellschaft wird diese abgewickelt, wobei die von der Gesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft als Liquidatorin bestellt ist.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwertet als Liquidatorin das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat nach Maßgabe des § 161 Abs. 3 KAGB jährlich sowie auf den Tag an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

Die Kündigung der Verwaltung der Gesellschaft kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Gesellschaft, erstmals zum 31.12.2020 erfolgen. Die Kündigung der Verwaltung wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die Anleger werden mittels dauerhaften Datenträgers unverzüglich über die Kündigung der Verwaltung informiert. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass sich die Gesellschaft selbst als sog. interne Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet oder eine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragt wird und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird. Sofern eine Genehmigung durch die BaFin nicht erteilt wird, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft auf die Verwahrstelle über und die Gesellschaft wird abgewickelt. Die Anleger sind insoweit befugt, die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zu beschließen. Der Liquidator hat nach Maßgabe des § 161 Abs. 3 KAGB jährlich sowie auf den Tag an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.

Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB. Dies bedeutet, dass der Liquidationserlös zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet wird und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft für erforderlich erachtet wird. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zur Summe aller Kapitalkonten I (siehe § 18 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages) verteilt.

## 14. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Registertreuhandvertrag und der Beitrittsvereinbarung findet jeweils deutsches Recht (insbesondere BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle

Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Registertreuhandvertrag ist der Sitz der Gesellschaft in Schorndorf, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einlegen. Anleger können im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zuständig ist.

Im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und in den Registertreuhandverträgen ist keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.



## III. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft

### 1. AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### 1.1. Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand

Als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“), Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart HRB 745399, bestellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 16.04.2013 gegründet.

Der Unternehmensgegenstand der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind inländische Investmentvermögen in Form von geschlossenen inländischen Publikums-Alternative Investmentfonds (AIF) und geschlossenen inländischen Spezial-AIF.

#### 1.2. Vorstand, Aufsichtsrat

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind die Vorstände Herr Prof. Dr. Robert Göötz und Herr Kai Sirringhaus berufen. Die Vorstände sind jeweils geschäftsansässig in Schorndorf, Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf. Von den Vorständen werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Prof. Dr. Thomas Kinateder (Vorsitzender), Herr Gerald Feig und Herr Achim Bauer. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Thomas Kinateder ist unabhängig von den Aktionären der Kapitalverwaltungsgesellschaft, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Gerald Feig und Herr Achim Bauer sind jeweils als Vorstand der FLEX Fonds Capital AG, die als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt ist, als Geschäftsführer der GF Zweite Beteiligungs-GmbH, die als Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist und als Geschäftsführer der GF Komplementär GmbH, die als Komplementärin an der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG beteiligt ist, tätig (siehe hierzu auch Kapitel X. „Interessenkonflikte“, Seiten 47 ff.) Daneben werden von den Aufsichtsräten außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

#### 1.3. Kapitalausstattung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Absicherung von Berufshaftungsrisiken

Das Grundkapital der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt EUR 500.000 und ist in voller Höhe eingezahlt. Alleinige Aktionärin der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit der Manager Assecuranz Compagnie GmbH, München (Versicherer: Lloyd's Versicherer London), einen Berufshaftpflichtversicherungsvertrag abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag hat sie, um potentielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft abzudecken, seit dem 1. Januar 2014 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz mit einer Deckungssumme von derzeit EUR 5.500.000 abgeschlossen. Gemäß Bestätigung der Manager Assecuranz Compagnie GmbH vom 8. Januar 2015 entspricht der Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch die Manager Assecuranz Compagnie GmbH in Kenntnis gesetzt.

#### 1.4. Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb

Die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den §§ 20, 22 KAGB wurde ihr von der BaFin am 21.01.2015 erteilt. Sie darf danach folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

Geschlossene inländische Publikums-Alternative Investmentfonds (AIF) gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB;
  - Physische Edelmetalle;
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 und/oder Nr. 4 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

- Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB, welcher in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 und / oder Nr. 4 KAGB investiert;
- Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB i.V.m. §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, welcher in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 und / oder Nr. 4 KAGB investiert;
- Wertpapiere gemäß § 193, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a KAGB erfüllen, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie Bankguthaben gemäß § 95 KAGB.

## 2. Vertrag über die Bestellung als externe AIF Kapitalverwaltungsgesellschaft

Grundlage für die Bestellung der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 21.12.2015 abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag. Gemäß diesem Vertrag erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft Konzeptionsleistungen und die kollektive Vermögensverwaltung. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen der Konzeption der Gesellschaft als geschlossener inländischer Publikums-AIF unter anderem das wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Beteiligungskonzept zu entwickeln, auszuarbeiten und umzusetzen, die für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen Verkaufsunterlagen (Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen) sowie sonstiger Vertriebsunterlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und sämtliche für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere die Portfolioplanung, die Portfoliorealisation und die Portfoliokontrolle:

Die Portfolioplanung umfasst dabei insbesondere die Identifizierung von geeigneten Anlageobjekten unter Beachtung der Anlagestrategie und der Investitionskriterien nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft, die Erstellung und Fortführung des Geschäftsplans, die Prüfung möglicher Anlageobjekte im Hinblick auf Risikodiversifikation und das Gesamtrisikoprofil der Gesellschaft und die Beauftragung und Veranlassung von Due Diligence-Prüfungen bezüglich geeigneter Anlageobjekte, die mindestens eine wirtschaftliche, eine finanzielle, eine technische, eine rechtliche und eine steuerrechtliche Due Diligence sowie eine Risikoanalyse beinhalten.

Im Rahmen der Portfoliorealisation hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere Leistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anlageobjekte (Investitionsphase), der Bewirtschaftung der Anlageobjekte (Bewirtschaftungsphase) und der Veräußerung der Anlageobjekte (Desinvestitionsphase) zu erbringen.

Im Rahmen der Portfoliokontrolle obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter im Rahmen eines Soll/Ist-Vergleichs (Erträge, Kosten etc.), die Identifikation der Ursachen bei Planabweichungen, die Entwicklung möglicher Szenarien und Vorbereitung konkreter Maßnahmen zur Kompensation identifizierter Planabweichungen, die Überwachung der Durchführung erforderlicher Maßnahmen sowie die laufende Überprüfung und ggf. Aktualisierung des aufgestellten Geschäftsplans.

Das von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits, die Bewertung des Risikomanagements (mindestens einmal jährlich) hinsichtlich der Einhaltung und Wirksamkeit des Risikomanagements, die Durchführung periodischer Rückvergleiche (Backtesting) zur Überprüfung der Stichhaltigkeit der Risikobewertung, die Durchführung periodischer Stresstests (mindestens einmal jährlich) und Szenarioanalysen hinsichtlich wesentlicher Risiken, die laufende Berichterstattung (vierteljährlich) über die Risikosituation sowie über die Einhaltung der Risikolimits. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagement unabhängig von den operativen Bereichen, insbesondere der Portfolioverwaltung, erfolgen und eine organisatorische und personelle Trennung zwischen diesen Tätigkeitsbereichen gewährleistet ist.

Die Leistungspflichten im Zusammenhang administrativer Tätigkeiten für die Gesellschaft umfassen insbesondere das Liquiditätsmanagement (u.a. Überwachung von laufenden Zahlungsströmen, der Einhaltung von Zahlungsverpflichtungen, Forderungsmanagement), die Erstellung der Jahresberichte, die Aufbereitung und Koordination von Informationen für externe Kontrollorgane (z.B. Verwahrstelle, BaFin), die Erfüllung gesetzlicher Anzeige-, Melde- sowie sonstiger Berichtspflichten, die Übernahme sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Compliance-Anforderungen sowie die Beauftragung von Dienstleistern (z.B. Steuerberatern, Hausverwaltung).

Darüber hinaus ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, alle sonstigen ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft sowie sonstige erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit den im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Anlageobjekten zu erbringen bzw. vornehmen zu lassen, insbesondere die regelmäßige Bewertung (mindestens einmal jährlich) der Anlageobjekte anhand eines anerkannten Bewertungsverfahrens.

Die vorgenannten Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, die diesbezüglichen Einschränkungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Gesellschaft auch für sich verbindlich zu beachten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird im Rahmen ihrer Beauftragung Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen in Form der offenen Stellvertretung (§ 164 BGB) im Namen der Gesellschaft vornehmen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, ihr obliegende Leistungspflichten auf Dritte zu übertragen. Soweit durch die Beauftragung eines Dritten über die vertraglich festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten entstehen, darf eine Beauftragung nur mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass durch Dritte die der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Durch die Beauftragung eines Dritten wird die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht berührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den Dritten sorgfältig auszusuchen und dessen Tätigkeit fortlaufend zu überwachen.

Für ihre Tätigkeit im Rahmen der Konzeption der Gesellschaft als geschlossener inländischer Publikums-AIF erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine pauschale Vergütung i.H.v. 1,25% des Kommanditkapitals der Gesellschaft zum Ende der Platzierungsphase (§ 4 Abs. (5) des Gesellschaftsvertrages) zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die pauschale Vergütung entsteht mit Erteilung der Vertriebsgenehmigung und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt.

Für ihre Tätigkeit im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine laufende jährliche Vergütung i.H.v. 0,925% des Kommanditkapitals der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Erbringt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch für eine Objektgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, an der auch die Gesellschaft beteiligt ist, Tätigkeiten der kollektiven Vermögensverwaltung, verringert sich die vorgenannte Vergütung in Höhe der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ebene der Objektgesellschaft für ihre Tätigkeit erhaltenen Vergütung entsprechend. Die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt ab dem Jahr 2020 einer Indexierung, beträgt über die gesamte Vertragslaufzeit aber höchstens 2,42% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Sollte die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit nicht während des gesamten Geschäftsjahres der Gesellschaft ausführen, so erhält sie eine zeitanteilige Vergütung. Vorbehaltlich der in § 3 Nr. 7 der Anlagebedingungen der Gesellschaft aufgeführten Kosten, die von der Gesellschaft selbst zu tragen sind, sind durch die vorstehende Vergütung alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft abgedeckt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils ak-

tuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen durchschnittlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die jährliche Vergütung der Treuhandkommanditistin ist durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu leisten. Der hierdurch der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehende Aufwand wird durch die Gesellschaft nicht separat ersetzt, sondern ist durch die vorgenannte Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgegolten.

Des Weiteren kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Erwerb eines Anlageobjekts für die Gesellschaft jeweils eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 2,50% des Kaufpreises erhalten (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Werden diese Anlageobjekte veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 2,50% des Verkaufspreises (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19%). Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anlageobjekts durch eine Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Kaufpreis in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils der Gesellschaft anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist der Verkehrswert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils der Gesellschaft anzusetzen.

Darüber hinaus erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird, und die Anleger darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,00% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage der Gesellschaft als Investmentvermögen bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft i.H.v. 25,00% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Anlageobjekte der Gesellschaft, zur Zahlung fällig.

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Gesellschaft als Liquidatorin bestellt ist, beträgt die jährliche Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB maximal 2,42% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Gesellschaft, erstmals zum 31.12.2020 durch eingeschriebenen Brief ordentlich kündigen. Die Regelung des § 627 BGB wurde abbedungen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auch für andere Investmentvermögen als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft



tätig zu werden. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Gesellschaft auch die Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf, die jeweils als inländischer geschlossener Alternativer-Publikums-Investmentfonds gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 KAGB ausgestaltet sind, als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Auf den Geschäftsbesorgungsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag ist Schorndorf. Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch den Geschäftsbesorgungsvertrag nicht gewährleistet.

### 3. Auslagerung von Verwaltungsfunktionen

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen bzw. auszulagern.

Vor diesem Hintergrund hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende ihr obliegenden Verwaltungsfunktionen auf Dritte übertragen:

#### 3.1. Vermietungsmanagement

Mit der Verwaltung der von der Gesellschaft selbst oder über Objektgesellschaften erworbenen Immobilien soll die Reich & Kollegen real estate management GmbH & Co. KG, Leipzig, („Immobilienverwalterin“) beauftragt werden. Der Immobilienverwalterin sollen alle kaufmännischen Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilien erforderlich sind, übertragen werden, u. a. auch die Vorbereitung und Abwicklung der Miet- und Pachtverträge einschließlich der – ggf. auch gerichtlichen – Geltendmachung von Ansprüchen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung. Über die Einnahmen und Ausgaben soll sie monatlich abrechnen. Bis zum 30.09. eines jeden Jahres soll sie für das folgende Jahr objektspezifische Wirtschafts- und Entwicklungspläne aufstellen. Die Koordination und Steuerung der technischen Verwaltung der Immobilien soll ebenfalls Gegenstand des Vertrages sein.

Die Immobilienverwalterin soll Vollmachten erhalten, die sie zur selbständigen Wahrnehmung der ihr übertragenen Aufgabe berechtigen. Sie soll Untervollmachten erteilen dürfen, soweit es sich um nach geltendem Recht zulässige Weiterverlagerungen handelt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Weiterverlagerung zugestimmt hat.

Der Vertrag soll bis zum 31.12.2019 fest abgeschlossen werden und verlängert sich jeweils drei Jahre, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

Da zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auftraggeberin und der Reich & Kollegen real estate management GmbH & Co. KG weder kapitalmäßige noch personelle Verflechtungen bestehen, resultieren nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Interessenkonflikte aus der Aufgabenübertragung.

#### 3.2. Interne Revision

Die Dornbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, München, wurde mit der Erbringung von Revisionsleistungen (Durchführung der internen Revision) beauftragt.

Da zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auftraggeberin und der Dornbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft weder kapitalmäßige noch personelle Verflechtungen bestehen, resultieren nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Interessenkonflikte aus der Aufgabenübertragung.

#### 3.3. Anlegerverwaltung- und IT-Leistungen

Die Anlegerverwaltung und die IT-Leistungen werden von der FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf, übernommen.

Interessenkonflikte im Rahmen der Aufgabenübertragung könnten sich aus den bestehenden kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und der FLEX Fonds Capital AG ergeben. Die FLEX Fonds Capital AG ist alleinige Aktionärin der Kapitalverwaltungsgesellschaft und als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt. Die Vorstände der FLEX Fonds Capital AG, Herr Gerald Feig und Herr Achim Bauer sind zugleich Mitglieder des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 4. Liquiditätsmanagement

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planrechnung berücksichtigt und die hieraus resultierenden Wechselwirkungen im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken bei der Gesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil der Gesellschaft übereinstimmen und dass sich das Liquiditätsprofil der Gesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft deckt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt weiterhin regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft bewerten kann.

Hierbei sind sowohl wahrscheinliche als auch außergewöhnliche Umstände zu berücksichtigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils in einer angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement werden jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

## 5. Risikomanagement

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Risikomanagementsysteme, die insbesondere gewährleisten, dass die für die Anlagestrategie der Gesellschaft wesentlichen Risiken jederzeit erfasst, gesteuert und überwacht werden können. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Risikomanagementsysteme regelmäßig, mindestens jedoch einmal jährlich zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

Das von der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei- und operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits, die Bewertung des Risikomanagements (mindestens einmal jährlich) hinsichtlich der Einhaltung und Wirksamkeit des Risikomanagements, die Durchführung periodischer Rückvergleiche zur Überprüfung der Stichhaltigkeit der Risikobewertung, die Durchführung periodischer Stresstests (mindestens einmal jährlich) und Szenarioanalysen hinsichtlich wesentlicher Risiken, die laufende Berichterstattung über die Risikosituation sowie über die Einhaltung der Risikolimits.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagement unabhängig von den operativen Bereichen, insbesondere der Portfolioverwaltung, erfolgen und eine organisatorische und personelle Trennung zwischen diesen Tätigkeitsbereichen gewährleistet ist.

## 6. Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft

Die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft erfolgt mindestens einmal jährlich. Die Summe der Werte für die Vermögensgegenstände nach Abzug der Verbindlichkeiten ergibt den Nettoinventarwert für die Gesellschaft. Durch Teilung durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt sich der Nettoinventarwert je Anteil. Der jeweils festgestellte Nettoinventarwert je Anteil wird den Anlegern nach jeder Bewertung offengelegt.

### 6.1. Bewertung vor und nach Ankauf eines Vermögensgegenstandes

Einen Vermögensgegenstand in Form eines Sachwertes darf die Gesellschaft nur erwerben, wenn zuvor eine Bewertung durch einen externen Bewerter erfolgt ist. Sofern der Wert des zu erwerbenden Vermögensgegenstandes über EUR 50 Mio. beträgt, ist die Bewertung von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern vorzunehmen. Diese externen Bewerter dürfen nicht zugleich die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft vornehmen. Externe Bewerter haben im Rahmen der Bewertung an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

Nach der Bewertung vor Ankauf des jeweiligen Vermögensgegenstandes ist regelmäßig mindestens einmal jährlich eine Folgebewertung vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint.

### 6.2. Bewertungsorganisation

Um eine ordnungsgemäße und den regulatorischen Vorgaben entsprechende Bewertung der Vermögensgegenstände der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Gesellschaft zu gewährleisten, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 271 i. V. m. § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft festlegt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation sicher, dass die Bewertung von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird.

Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagementfunktion zu überprüfen.

Das Bewertungsmodell wird von einer Person mit hinreichender Fachkenntnis, die nicht an der Entwicklung des Modells beteiligt war, auf dessen Anwendbarkeit und Funktionsfähigkeit geprüft. Das Bewertungsverfahren wird angemessen dokumentiert. Die Gründe für die Wahl des Modells, die zugrunde liegenden Daten, die im Rahmen des Modells verwendeten Annahmen und die Gründe für deren Verwendung sowie die Grenzen der modellbasierten Bewertung sind angemessen zu dokumentieren.

Bei der Bestellung eines externen Bewerter hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

- der externe Bewerter einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt,
- der externe Bewerter ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können,
- die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB entspricht und

- der externe Bewerter über die Qualifikation und Fähigkeit verfügt, ordnungsgemäße und unabhängige Bewertungen vorzunehmen, insbesondere über:
  - ausreichendes Personal und technische Ressourcen,
  - adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung,
  - adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie der Gesellschaft und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der externe Bewerter betraut ist und
  - ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung.

### 6.3. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Für Vermögensgegenstände, die zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, ist der letzte verfügbare, handelbare Kurs zugrunde zu legen, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Der Verkehrswert ist durch ein geeignetes Bewertungsmodell, das auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruht, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln.

Der Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken (Immobilien) ist als Ertragswert anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu ermitteln. Bei der Bewertung von Immobilien gelten unter anderem die folgenden Parameter, unabhängig davon, ob die Gesellschaft direkt oder indirekt über eine Objektgesellschaft an der Immobilie beteiligt ist:

- Objektgegebenheiten
- Markt- und Standorteinschätzung
- Eigentumsrechtliche Verhältnisse (u.a. dingliche Belastungen, Dienstbarkeiten, Nutzungsvereinbarungen, Erbbaurechtsverträge, Altlasten)
- Bau- und Planungsrecht (u.a. Baugenehmigungen, öffentl. Förderungen/Verpflichtungen, evtl. Baumängel)
- Mietrechtliche Gegebenheiten (u.a. Vermietungsstand, Mietverträge, Mieteinnahmen, Nebenkostenabrechnungen)
- Technische Unterlagen (u.a. Technische Due Diligence bzw. Sachverständigengutachten, vergangene Modernisierungs-

und Instandhaltungsaufwendungen, künftige Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen)

- Umwelt Due Diligence (u.a. Boden- und Altlastengutachten)

## 7. Faire Behandlung der Anleger

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 KAGB sicherzustellen, dass der von ihr verwalteten Gesellschaft eine faire Behandlung zukommt und alle Anleger der von ihr verwalteten Gesellschaft fair behandelt werden. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Gesellschaft sicher, die sich an die Vorgaben des HGB und des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Ergebnis der Gesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern werden nicht gewährt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann. Lediglich die Gründungskommanditistin und die Treuhandkommanditistin wurden insoweit bevorzugt, als sie berechtigt waren, ihre anfängliche Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

Darüber hinaus hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu gewährleisten, dass auch bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und deren Anleger zulasten anderer nicht bevorzugt werden. Dies stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft dadurch sicher, dass insbesondere im Rahmen der Portfolioverwaltung einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Gesellschaften und deren Anleger sicherstellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien wird eine faire Behandlung der verwalteten Gesellschaften und deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden. Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Gesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über die Gesellschaft, sofern keine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft benannt wird und die BaFin zustimmt, auf die Verwahrstelle über.

## IV. Angaben zur Verwahrstelle

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH (nachfolgend „Verwahrstelle“), Lilienthalallee 34–36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 119107, am 17.07.2014 einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der verwahrten Vermögensgegenstände der Gesellschaft wurde gesondert im „Service Level Agreement“ geregelt. Der Verwahrstellenvertrag tritt in Bezug auf die Gesellschaft mit Erteilung der Vertriebsfreigabe nach § 316 KAGB durch die BaFin in Kraft. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 06.04.2016 genehmigt.

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.

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Pflichten:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen; Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB und den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Gesellschaft oder für Rechnung der Gesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft 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 Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Verwahrstelle hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sowie Zugang zu zeitnahen und genauen Informationen über die bei der Verwahrstelle geführten Konten und Depots der Gesellschaft zu ermöglichen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Gesellschaft zu handeln.

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 Verwahrungsfunktionen auf andere Unternehmen übertragen.

**Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 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 Verwahrungsaufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind, die Haftung der Verwahrstelle im Rahmen eines schriftlichen Vertrags 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.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,05% bezogen auf die gesamten Finanzierungsmittel (Gesellschaftskapital und Darlehen), bzw. nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft bis zu 0,28% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 18.600. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zu Mo-

natsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Verwahrstellenvertrag ist München.

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Eigene unmittelbare Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

Dem Anleger werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand über die Identität der Verwahrstelle, eine Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können, eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, eine Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen und die Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, übermittelt.

## V. Angaben zum Anlageziel und zur Anlagestrategie

### 1. Anlageziel

**Ziel der Gesellschaft ist, aus der Vermietung und Verpachtung sowie der abschließenden Verwertung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen.**

### 2. Anlagestrategie

Die Gesellschaft wird die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie wie folgt anlegen:

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel oder Logistik nutzbar sind, über eine vermietbare Fläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert;
- Bis zu 30% des Wertes der Gesellschaft können unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert werden;
- Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB investiert werden, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen;
- Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in auf die Währung Euro lautende Geldmarktinstrumente im Sinne von § 194 KAGB investiert werden;
- Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben im Sinne von § 195 KAGB gehalten werden.

Die Gesellschaft muss spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) die Anlagestrategie im Rahmen der vorstehenden Grenzen einhalten. Die vorstehenden Grenzen sind insoweit stichtagsbezogen einzuhalten; ein späteres Überschreiten bzw. Unterschreiten dieser Grenzen nach Ablauf der Investitionsphase ist unschädlich.

Die Anlagepolitik der Gesellschaft setzt die zur Erreichung des Anlageziels gefasste Anlagestrategie innerhalb der nachfolgend dargestellten Anlagegrenzen, Techniken und Instrumente um.

### 3. Anlagegrenzen

Im Rahmen der Realisierung der Anlagestrategie unterliegt die Gesellschaft folgenden Anlagegrenzen:

#### 3.1. Begrenzung des Fremdkapitaleinsatzes (Leverage)

Für die Gesellschaft dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – aufgenommen werden, wenn die Bedingungen für die Kreditaufnahme marktüblich sind. Dabei sind etwaige Kreditaufnahmen durch Immobiliengesellschaften, an denen sich die Gesellschaft beteiligt hat, bei der Berechnung der vorgenannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu berücksichtigen.

#### 3.2. Belastung von Vermögensgegenständen

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – zulässig, wenn diese mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar sind und die Verwahrstelle der Belastung zustimmt.

#### 3.3. Nichtgeltung der Begrenzung für Kreditaufnahmen und der Belastung von Vermögensgegenständen

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

#### 3.4. Derivate

Die Gesellschaft darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust (einschließlich der Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken) tätigen. Ein etwaiger Einsatz von Derivaten kann sich hinsichtlich des Risikoprofils der Gesellschaft prognosegefährdend und/oder anlagegefährdend auswirken. Die Anlagestrategie der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sieht jedoch keinen Einsatz von Derivaten vor.



#### 4. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Stellung von Sicherheiten

Für die Gesellschaft ist im Rahmen des Erwerbs der geplanten Vermögensgegenstände die Aufnahme von Krediten im Rahmen der gesetzlich definierten Höchstgrenze, die auch in den Anlagebedingungen der Gesellschaft festgeschrieben sind (siehe vorstehend unter V. 3.1.), entweder auf Ebene der Gesellschaft selbst oder auf Ebene der Immobiliengesellschaften, an denen sich die Gesellschaft beteiligt hat, vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat die Gesellschaft noch keine Kredite aufgenommen und sich auch noch nicht an einer Immobiliengesellschaft beteiligt.

Der Einsatz von Derivaten ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.

Der Leverage eines AIF stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert dar. Durch Leverage wird der Investitionsgrad eines AIF erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist vorliegend neben den geplanten Investitionsdarlehen auch die in den Anlagebedingungen der Gesellschaft zu Absicherungszwecken gestatteten Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke oder die Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen der Gesellschaft getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt (siehe vorstehend unter V. 3.2.).

Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und die Menge der Sicherheiten die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, für die Gesellschaft möglichst günstige Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitenbgestaltung zu erreichen.

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen findet nicht statt. Angaben zu sich hieraus ergebenden Risiken können daher entfallen.

#### 5. Volatilität

Die Gesellschaft kann durch die Zusammensetzung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie eine erhöhte Schwankung im Wert der Vermögensgegenstände (Volatilität) aufweisen. Die Volatilität ergibt sich u.a. aus der jeweiligen Vermietungssituation sowie den Wertschwankungen der Immobilien unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktgegebenheiten.

#### 6. Primebroker

Vereinbarungen der Gesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit sog. „Primebrokern“ im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB, d.h. mit Kreditinstituten, Wertpapierfirmen oder anderen Einheiten, die einer Regulierungsaufsicht und einer laufenden Überwachung unterliegen und professionellen Anlegern Dienstleistungen anbieten, um in erster Linie als Gegenpartei Geschäfte mit Finanzinstrumenten zu finanzieren oder durchzuführen und die möglicherweise auch andere Dienstleistungen wie u.a. Clearing und Abwicklung von Geschäften, Verwahrungsdienstleistungen, Wertpapierdarlehen anbieten, bestehen nicht.

#### 7. Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik der Gesellschaft sind in den Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie in dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstand verankert.

Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen gefasst werden muss. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinen, möglich. Im Rahmen von Beschlussfassungen darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

Die Änderung der Anlagebedingungen ist zudem durch die BaFin zu genehmigen.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Anleger mittels dauerhaften Datenträger über die Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens informieren und diese Angaben zudem im elektronischen Bundesanzeiger und im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) veröffentlichen.

#### 8. Anlageobjekte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für die Gesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie unter Berücksichtigung der vorgenannten Anlagegrenzen nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft muss gemäß § 262 Abs. 1 Satz 3 KAGB spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine Investition getätigt. Insofern ist die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht risikogemischt investiert.

Nachfolgend sollen die für zukünftige Immobilieninvestitionen maßgeblichen Rahmenbedingungen und die im Fokus stehenden Marktsegmente näher dargestellt werden.

### 8.1. Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen

Infolge einer expansiven Geldpolitik und dem damit einhergehenden Zinstief hat sich ein erheblicher Anlagedruck sowohl bei professionellen Investoren als auch bei Privatanlegern ergeben. Mangels Alternativen fließt seit einigen Jahren wieder verstärkt Anlagekapital in Immobilien. Dabei ist der deutsche Immobilienmarkt aufgrund seiner vergleichsweise guten volkswirtschaftlichen Rahmendaten, z.B. der Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der hohen Kaufkraft der Bevölkerung, und seiner politischen Stabilität auch für ausländische Investoren interessant.

Die steigenden Preise für Immobilien und die damit verbundenen sinkenden Anfangsrenditen werden zumindest teilweise durch die weiterhin günstigen Finanzierungskosten kompensiert.

### 8.2. Marktsegmente im Fokus

Neben dem Wohnungsbereich bestehen bei den Gewerbeimmobilien verschiedene, üblicherweise nach Nutzungsarten unterschiedene, Investitionsmöglichkeiten. Analog zur gesamtwirtschaftlichen Bedeutung des Einzelhandels nehmen dabei insbesondere Einzelhandelsimmobilien eine bedeutende Stellung innerhalb der Assetklassen ein. Das Interesse an diesem Immobilientyp in seiner Ausprägung als Fachmarkt, Fachmarktzentrum oder als Nahversorgungszentrum und Lebensmittelmarkt sowie als Geschäftshaus wird als weiterhin steigend bezeichnet. Ein Entscheidungskriterium sind die hier üblichen langfristigen Mietverträge mit oft bundesweit agierenden Filialisten als bonitätsstarken Mietern, die langfristig stabile Mieterträge gewährleisten sollen.

Auf diesem Marktsegment soll dementsprechend der Fokus bei der Objektauswahl im Rahmen der Investitionen liegen.

### 8.3. Standortgesichtspunkte

Um die Anforderungen an eine risikogemischte Investition zu erfüllen, ist es geplant, mit den voraussichtlich zur Verfügung stehenden Finanzmitteln drei Immobilien zu erwerben. Hierbei sollen die Mittel im Wesentlichen gleichmäßig auf die Immobilien verteilt werden, es sei denn, dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise anderweitig eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Bevorzugt sollen Immobilieninvestitionen in mittelgroßen Städten getätigt werden, die zugleich die Funktion eines Mittelzentrums haben. Die Immobilien sollen sich möglichst in einer zentralen innerstädtischen Lage befinden und eine gute bis sehr gute Anbindung an den ÖPNV und das überregionale Straßennetz aufweisen.

Die Standorte sollen bei den relevanten Kennziffern, beispielsweise zur Kaufkraft und Zentralität, überdurchschnittliche Werte aufweisen. Die Einzelhandelszentralität weist dabei die Bilanz von Kaufkraftzuflüssen bzw. -abflüssen einer Stadt aus, indem die Einzelhandelskaufkraft mit den Umsätzen im Einzelhandel jeweils innerhalb der Stadtgrenzen abgeglichen wird. Grundsätzlich zeichnet

sich eine attraktive Stadt dadurch aus, dass sie mehr Kaufkraft an sich binden kann, als ihre Einwohner zur Verfügung haben.

Daneben sollen bei der Beurteilung der Lage- bzw. Standortqualität auch die Arbeitslosenquote und eine Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahl berücksichtigt werden.

### 8.4. Vermietung und Beurteilung der Mietflächen

Die vertraglich vereinbarten Mieten sollen nachhaltig am Markt erzielbar sein.

Die Mietflächen sollen hinsichtlich ihrer Größe, der Raumflexibilität und Funktionalität den üblichen Nutzeranforderungen entsprechen.



# VI. Risiken

## 1. Profil des typischen Anlegers

Die Beteiligung an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist eine mittelbare Immobilieninvestition durch Erwerb eines Anteils an einem inländischen geschlossenen Alternativen Investmentfonds, der unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert, und ist als unternehmerische Beteiligung neben den Risiken von Immobilieninvestitionen auch verschiedenen anderen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken ausgesetzt. Die Entwicklung dieser Beteiligung wird maßgeblich durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort, der Wertentwicklung der jeweiligen Immobilie, den steuerlichen Entwicklungen sowie durch die Entscheidungen der von der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinflusst. Vor allem ist aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebotes nicht gewährleistet, dass die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung tatsächlich erwirtschaftet werden können. Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihres Kapitaleinsatzes anstreben.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen, mittelbar in Sachwerte in Form von Immobilien investieren wollen und bereit sind, ein langfristiges Investment mit einem Investitionshorizont von mindestens rund 13 Jahren einzugehen, da die Gesellschaft fest bis zum 31.12.2028 errichtet wurde und eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Dauer der Gesellschaft für die Anleger ausgeschlossen ist.

Dabei hat der Anleger zu berücksichtigen, dass aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebotes die angestrebten Rückflüsse nicht garantiert werden und er in der Lage sein muss, die eingeschränkte Handelbarkeit der Anteile hinzunehmen.

## 2. Risikoprofil der Gesellschaft

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist. Diese Einflussgrößen beinhalten verschiedene Risiken, die Wert und Ergebnis sowie die mit der Beteiligung an der Gesellschaft verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Wesentliche im vorliegenden Verkaufsprospekt gemachte Angaben basieren auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Einflussgrößen (Prognosen), deren Eintritt nicht sichergestellt werden kann.

**Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für die Gesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB investieren. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft noch keine Investition getätigt. Insofern ist die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht risikogemischt investiert.**

Die nachstehend aufgeführten Risiken stellen die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar. Die nachfolgend dargestellten Risiken werden dabei in die Risikoklassen „prognosegefährdende Risiken“, „anlagegefährdende Risiken“ und „anlegergefährdende Risiken“ unterteilt. Prognosegefährdend sind hierbei solche Risiken, die zu einer schwächeren Prognose und damit zu geringeren Ausschüttungen für die Anleger führen können. Anlagegefährdend sind solche Risiken, die die Anlage selbst gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage inkl. Agio führen können. Anlegergefährdend sind solche Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der Kapitaleinlage inkl. Agio führen können, sondern auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden können.

Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Risiken nicht zwangsläufig einzeln eintreten. Sie können vielmehr auch in Kombination eintreten und somit die negative Auswirkung verstärken. Einzelne oder kumulierte Risiken können zu einer Insolvenz der Gesellschaft und zum vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage inkl. Agio führen. Die für die nachfolgende Risikodarstellung gewählte Reihenfolge stellt keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der beschriebenen Risiken dar.

Zu den nachfolgend beschriebenen Risiken kommen noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers, die hier nicht berücksichtigt werden können. Jeder Anleger sollte sich vor dem Beitritt zu der Gesellschaft daher von einem fachkundigen Dritten, z. B. von einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten lassen.

## 3. Risikohinweise

### Maximales Risiko

**Das maximale Risiko des Anlegers besteht in dem Totalverlust seiner geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag sowie einer darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens. Die Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers besteht insbesondere im Fall der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung der Beteiligung, durch Kosten für Steuernachzahlungen des Anlegers sowie im Falle einer wiederauflebenden unmittelbaren Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der für den Anleger im Handelsregister eingetragenen Haftsumme beziehungsweise einer entsprechenden Freistellungsverpflichtung des Anlegers als Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin. Dabei kann das sonstige Vermögen des Anlegers derart gefährdet sein, dass es zu einer Insolvenz bzw. Privatinsolvenz des Anlegers kommt.**

### Unternehmerisches Risiko

Es handelt sich um eine unternehmerische Investition. Die Höhe des der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Beteiligungskapitals steht erst mit Ende der Platzierungsphase, vorbehaltlich der einjährigen Verlängerungsmöglichkeit, voraussichtlich zum 31.12.2017 fest. Die Investitionsdurchführung und die Entwicklung der Beteiligung der

Anleger hängt unter anderem vom Platzierungserfolg (siehe nachstehend „Platzierungsrisiko“), von der Fremdmittelaufnahme in planmäßiger Höhe (siehe nachstehend „Fremdfinanzierungsrisiko“), von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Investitionsobjekte (siehe nachstehend „Investitionsrisiko“) und der prognosegemäßen Entwicklung der Investitionen (siehe nachstehend „Prognoserisiko“) ab.

Das gleichzeitige Auftreten mehrerer Risiken kann die Risikofolgen verstärken und verändern. Führt der Eintritt mehrerer Risiken isoliert betrachtet lediglich dazu, dass Ausschüttungen reduziert werden müssten, kann ihr kumuliertes Auftreten zusätzlich Vermögensverluste oder die Insolvenz der Gesellschaft verursachen. Dies kann bei den Anlegern über eine Reduzierung der prognostizierten Auszahlungen hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der eingezahlten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

## Platzierungsrisiko

Das Investitionskonzept geht davon aus, dass das geplante Beteiligungskapital i. H. v. rd. EUR 17,30 Mio. bis zum Ende der Platzierungsphase am 31.12.2017 eingezahlt wird. Die Platzierungsphase kann gegebenenfalls um 12 Monate bis zum 31.12.2018 verlängert werden. Für den Fall, dass die Platzierung des Beteiligungskapitals nicht in geplanter Höhe erfolgt oder vom unterstellten Zeitplan abweicht, besteht das Risiko, dass der dem Investitionskonzept zugrunde liegende Grundsatz der Risikomischung nicht realisierbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin in diesem Fall die Rückabwicklung und Auflösung der Gesellschaft gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft anordnet. Dies kann für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (anlagegefährdendes Risiko).

Selbst unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung kann hinsichtlich zukünftiger Investitionen nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer geringeren und/oder verzögerten Platzierung des geplanten Beteiligungskapitals Investitionsmöglichkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechenden Renditechancen für die Anleger nicht wahrgenommen werden können. Dies kann für die Gesellschaft zu verminderten Erträgen und für die Anleger zu einer Reduzierung oder zum Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko).

## Investitionsrisiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes steht noch nicht fest, welche konkreten Investitionen die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft tätigen wird. Dementsprechend steht noch nicht fest, ob und wann die einzelnen geplanten Investitionen erfolgen werden. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bietet, ist es möglich, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft geringere Investitionen tätigen kann, als vorgesehen. Können die vorgesehenen Investitionen nicht im geplanten Umfang oder nur nach erheblicher Verzögerung getätigt werden, verringern sich entsprechend der Laufzeit der Gesellschaft die Rückflüsse aus den Investitionen. In diesen Fällen besteht für die Anleger das Risiko einer Reduzierung oder eines Entfalls von Ausschüttungen sowie eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der geleisteten Kapitaleinlage (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

Des Weiteren besteht das Risiko, dass für den Fall, dass die vorgesehenen Investitionen nicht oder nur nach erheblicher Verzögerung getätigt werden, der dem Investitionskonzept zugrunde liegende Grundsatz der Risikomischung nicht realisierbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin in diesem Fall die Rückabwicklung und Auflösung der Gesellschaft gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft anordnet. Dies kann für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (anlagegefährdendes Risiko).

Da die konkreten Investitionsobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen ausgewählt werden, sind die Kenntnisse und Erfahrungen der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelnden Personen somit von besonderer Bedeutung. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Auswahl der Investitionsobjekte Fehleinschätzungen unterlaufen, die zu einer nachteiligen Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft führen. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

## Prognoserisiko

Die im Verkaufsprospekt abgebildete Prognoserechnung basiert auf bestimmten Annahmen, Schlussfolgerungen und/oder Planungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Aussagen und Angaben Dritter. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder auch mehrere in der Prognoserechnung getroffenen Annahmen sich als unzutreffend herausstellen. Es besteht das Risiko einer von der Planung abweichenden Entwicklung (z. B. durch eine veränderte Vermietungssituation, geringere Einnahmen oder durch höhere bzw. zusätzliche Kosten), die sich negativ auf die Rückflüsse der Anleger auswirken kann. Mehrkosten und Mindereinnahmen gehen zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft. Dies kann wiederum im Vergleich zur Prognoserechnung zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

Es besteht keine Garantie für das Eintreten der geplanten Ergebnisse der Gesellschaft. Die Wahrscheinlichkeit einer Abweichung von der Planung nimmt mit der Länge des Planungszeitraums zu. Im Rahmen der vorliegenden unternehmerischen Beteiligung tragen die Anleger über verminderte oder gänzlich ausbleibende Ausschüttungen bzw. den teilweisen oder vollständigen Verlust ihrer geleisteten Kapitaleinlage die Risiken aus einer abweichenden negativen wirtschaftlichen Entwicklung.

Der Investitions- und Finanzierungsplan sowie die Prognoserechnung beinhalten teilweise variable Kostenpositionen sowie sonstige Kosten, die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung der Höhe nach noch nicht feststehen. Diese Angaben dienen allein zu Kalkulationszwecken. Bei diesen Kostenpositionen besteht ein Kostenüberschreitungsrisiko, welches sich negativ auf die Liquidität der Gesellschaft auswirkt und zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen an die Anleger führen kann (prognosegefährdendes Risiko).

## Fremdfinanzierungsrisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt zu Investitionszwecken für die Gesellschaft Fremdkapital in der in der Prognoserechnung vorgesehenen Höhe sowie zu den dort angenommenen Konditionen aufzunehmen. Die Fremdmittelgewährung, die Fremdmittelkonditionen und die Auszahlungszeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht verbindlich vereinbart.

Es besteht das Risiko, dass der Gesellschaft Fremdmittel nicht in der vorgesehenen Höhe durch Banken bereitgestellt werden und die Kapitalverwaltungsgesellschaft daher Investitionen nicht im geplanten Umfang und zum geplanten Zeitpunkt durchführen kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass eine Fremdmittelaufnahme oder eine etwaige Anschlussfinanzierung nur zu gegenüber der Prognoserechnung ungünstigeren Konditionen erfolgen kann und der Gesellschaft folglich höhere Finanzierungskosten entstehen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass finanzierende Banken ihren Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen nicht oder nicht vollständig nachkommen und die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine neue Finanzierung nur zu ungünstigeren Konditionen oder gar nicht aufnehmen kann. Diese Risiken können sich negativ auf die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft auswirken und bei den Anlegern zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko).

Sofern die Liquidität der Gesellschaft nicht ausreicht um den Kapitaldienst einer aufgenommenen Finanzierung zu leisten, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank die zwangsweise Verwertung der finanzierten Immobilie betreibt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der im Rahmen einer Verwertung zu erzielende Erlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen. Wenn der Verwertungserlös nicht ausreicht, um noch ausstehende Darlehen vollständig zurückzuführen, muss die Gesellschaft hierfür zusätzliche Mittel aufbringen. Dies kann die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gefährden und im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Gesellschaft führen. Für die Anleger besteht insoweit das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes der geleisteten Kapitaleinlage (anlagegefährdendes Risiko).

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte, die die Rentabilität der Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft erhöhen oder verringern können. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die es ohne den Einsatz von Fremdkapital nicht geben würde.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft ist nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen – beschränkt. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die BaFin angeordnet werden, die die Liquiditätslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen (beispielsweise durch außerplanmäßige Tilgungszahlungen) und somit zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen können (prognosegefährdendes Risiko).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass geeignete Maßnahmen durch die Gesellschaft nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die BaFin die vorzeitige Auflösung und Abwicklung der Gesellschaft anordnet und den Anlegern hierdurch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der geleisteten Kapitaleinlage entsteht (anlagegefährdendes Risiko).

## Risiken aus Derivaten

Die Gesellschaft und etwaige Objektgesellschaften dürfen Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Solche Sicherungsgeschäfte, wie etwa Zins- und Währungs-Tauschgeschäfte (Swaps) sowie Devisentermingeschäfte, unterliegen dem Bonitäts- und Vertragserfüllungsrisiko des jeweiligen Vertragspartners. Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es ist also möglich, dass Änderungen ihres Wertes zu Verlusten führen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

## Risiken aus der Fremdverwaltung

Das KAGB sieht unter anderem vor, dass die Verwaltung der Gesellschaft nur durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen darf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit von der Geschäftsführung der Gesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung der Gesellschaft nicht mehr übernehmen kann oder darf und eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nur zu höheren Verwaltungsgebühren beauftragt werden kann, die zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft gehen und zu einer Reduzierung von Ausschüttungen an die Anleger führen können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann und die Gesellschaft als Folge sich selbst verwalten muss und somit eine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft begründet, die durch die BaFin genehmigt werden muss, was zu höheren Kosten auf Ebene der Gesellschaft und in der Folge zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen an die Anleger führen kann. Sollte durch die Gesellschaft keine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft begründet werden können, wäre die Gesellschaft aufzulösen. Die außerplanmäßige Veräußerung von Vermögensgegenständen der Gesellschaft kann zu verminderten Liquiditätszuflüssen und höheren Kosten der Gesellschaft und auf Anlegerebene zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

Es besteht zudem das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und/oder für die Gesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

## Risiken aus der Fremdverwahrung

Für die von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Alternativen Investmentfonds ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft

schaft eine Verwahrstelle zu beauftragen, die die gesetzlich geforderte Verwahrung der Vermögensgegenstände des Alternativen Investmentfonds übernimmt und Kontroll- und Zustimmungsrechte ausübt. Es besteht das Risiko, dass die derzeitige Verwahrstelle nicht mehr mit den gesetzlichen Anforderungen beauftragt werden kann oder darf und eine neue Verwahrstelle nur zu höheren Verwahrungsgebühren gewonnen werden kann, die zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft gehen und zu einer Reduzierung von Ausschüttungen an die Anleger führen kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass keine neue Verwahrstelle beauftragt werden kann und die Gesellschaft infolge dessen aufgelöst werden muss. Die außerplanmäßige Veräußerung von Vermögensgegenständen der Gesellschaft kann zu verminderten Liquiditätszuflüssen und höheren Kosten der Gesellschaft und auf Anlegerebene zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle die ihr obliegenden Aufgaben nicht ordnungsgemäß erbringt und es insofern zu einer Fehl- oder verzögerten Verwendung der Mittel der Gesellschaft oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der zu verwahrenden Vermögensgegenstände kommt. Dies kann zu höheren Kosten oder Einnahmeausfällen auf Ebene der Gesellschaft und für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

### Schlüsselpersonenrisiko

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung der handelnden Personen auf Ebene der mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft und damit deren Entscheidungen abhängig. Die Entscheidungsträger können möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft treffen. Ferner kann sich die personelle Zusammensetzung der Entscheidungsträger auch verändern.

Wenn unternehmenstragende Personen ihre Tätigkeit für das Unternehmen beenden, lassen sich die vergangenheitsbezogenen Erfahrungen nur noch bedingt auf die Zukunft übertragen, die Qualität der zu treffenden unternehmerischen Entscheidungen einschließlich der Auswahl der Investitionsobjekte kann sich verschlechtern. Dies kann sich durch geringere Einnahmen und höhere Kosten negativ auf die Erträge und die Liquidität der Gesellschaft auswirken und für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

### Interessenkonfliktrisiko

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft oder sonstige Dritte wahrnehmen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Interessenkollisionen Entscheidungen

für die Gesellschaft getroffen werden, die sich nachteilig auf die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft auswirken. In diesen Fällen besteht für die Anleger das Risiko einer Reduzierung oder eines Entfalls von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage (prognosegefährdendes bzw. anlagegefährdendes Risiko).

### Vertragspartner, Vertragsinhalte

Die Bonität von Vertragspartnern kann sich im Zeitablauf verschlechtern, z. B. die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit von Mietern. Hierdurch können Mindereinnahmen und ggf. auch Mehrkosten anfallen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass die Gesellschaft alle vorgesehenen Verträge zu den geplanten Konditionen abschließen oder beendete Verträge durch Vereinbarungen mit vergleichbarem Inhalt ersetzen kann. Auch hierdurch können Mindereinnahmen und auch Mehrkosten entstehen. Auch wenn Verträge abgeschlossen worden sind, ist nicht auszuschließen, dass einzelne Vertragsklauseln unwirksam sind oder Ansprüche nicht durchgesetzt werden können. Dies gilt auch für Vertragsklauseln in Mietverträgen, einschließlich solcher, die die Umlage bestimmter Nebenkosten auf die Mieter, die Mietpreisanpassung, die Durchführung von Schönheitsreparaturen und weitergehenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, Haftungs- oder Gewährleistungsbeschränkungen regeln. Unwirksame oder nicht durchsetzbare Vertragsbedingungen können Einnahmeverluste oder Mehrkosten zur Folge haben. Ausbleibende Einnahmen sowie nicht eingeplante Kosten, die auch durch die Beitreibung von Einnahmeausfällen oder im Zusammenhang mit dem notwendig werdenden Austausch von Vertragspartnern entstehen können, wirken sich nachteilig auf die Entwicklung der Ertragslage und der Liquidität der Gesellschaft aus und können für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

### Liquiditätsrisiko, Insolvenzrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Gesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen. Diese Situation kann insbesondere dann eintreten, wenn Risiken einzeln oder kumuliert eintreten. Das hieraus resultierende Liquiditätsrisiko kann zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Gesellschaft bis hin zur Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz) der Gesellschaft führen. Für die Anleger besteht über das Risiko der Reduzierung oder des Entfalls von Ausschüttungen hinaus im Fall der Insolvenz der Gesellschaft das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlustes der geleisteten Kapitaleinlage (prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko).

### Insolvenzrisiko Treuhandkommanditistin

Die Behandlung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen in Insolvenzfällen ist rechtlich derzeit noch nicht abschließend geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin die Beteiligungen Gegenstand der Insolvenzmasse werden und keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen. In diesem Fall stehen den Treugebern nur einfache Insolvenzforderungen, die nachrangig zu befriedigen sind, zu. In gleicher Weise ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass die Treugeber

sich gegen etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen der Gläubiger der Treuhandkommanditistin in die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen nicht zur Wehr setzen können. Ursache für die Insolvenz der Treuhandkommanditistin kann auch das von ihr getragene Insolvenzrisiko der Treugeber sein. Wird sie von Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar in Anspruch genommen, kann sie aufgrund der Treuhandverträge bei den einzelnen Treugebern lediglich anteilig Freistellung bzw. Aufwundersatz geltend machen. Erfüllen nicht alle Treugeber die sich daraus für sie ergebenden Verpflichtungen rechtzeitig, kann dies die Ursache für die Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Treuhandkommanditistin sein. Werden die Rechte der Treugeber lediglich als einfache Insolvenzforderung qualifiziert und wird die Treuhandkommanditistin insolvent oder vollstrecken Gläubiger der Treuhandkommanditistin in den von ihr treuhänderisch für die Anleger gehaltenen Kommanditanteil, kann dies für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (anlagegefährdendes Risiko).

## Vermietungsrisiko

Die Gesellschaft beabsichtigt, unmittelbar bzw. mittelbar Einnahmen in erster Linie aus der Nutzung, insbesondere Vermietung, von Immobilien zu erzielen. Es ist vorgesehen, nur solche Immobilien zu erwerben, die zum Erwerbszeitpunkt überwiegend vermietet sind. Insbesondere Leerstände, Mietausfälle, Vermietungen oder Anschlussvermietungen zu schlechteren als den in der Prognoserechnung unterstellten Konditionen, mangelhafte Betreuung und Verwaltung der Immobilien sowie nicht durchgeführte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirken sich negativ auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Gesellschaft aus. Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilieninvestitionen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den dort erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab. Es besteht das Risiko, dass sich nach einer Immobilieninvestition die Standortattraktivität nachteilig verändert, z. B. durch den Wegfall einer Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wettbewerbssituation am jeweiligen Standort sich nachteilig auf die Vermietungssituation der jeweiligen Immobilie auswirkt. Geringere Mieteinnahmen und/oder erhöhter Leerstand wirken sich ebenso wie höhere Kosten nachteilig auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Gesellschaft aus. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen. Dauerhafte Leerstände und/oder Mietausfälle können darüber hinaus für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

Die Prognoserechnung unterstellt, dass sich die Mieteinnahmen abhängig von der Geldwertentwicklung („Inflation“) verändern. Liegt die durchschnittliche Inflationsrate unter den in der Prognoserechnung angenommenen Werten, weichen die tatsächlichen Mieteinnahmen auch bei im Übrigen planmäßigem Verlauf von den prognostizierten Werten nach unten ab. Soweit in den Mietverträgen keine vollständige Anpassung an die sich ergebenden Indexveränderungen vereinbart ist bzw. wird, ist ein Ausgleich der zukünftig sich ergebenden Geldentwertung während der vereinbarten Laufzeit nur in Höhe der vereinbarten Mietindexierungen möglich. Die Mieteinnahmen gleichen dann also den Kaufkraftschwund nicht aus. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass nicht mit jedem Mieter die kalkulierte Mietanpassung vereinbart werden kann. Ist eine

indexorientierte Mietanpassung überhaupt nicht möglich, kann grundsätzlich eine Anpassung der vereinbarten Mieten an ein verändertes Mietzinsniveau nur im Rahmen der Neuvermietung nach Beendigung des bestehenden Vertrages erreicht werden. Folglich könnten in diesen Fällen die prognostizierten Mieteinnahmen nicht in vollem Umfang erzielt werden, so dass Liquiditätsreserven nicht planmäßig aufgebaut werden können und es darüber hinaus für die Anleger auch zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen kommen könnte (prognosegefährdendes Risiko).

## Instandhaltungsrisiko

Renovierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Revitalisierungsaufwendungen der Immobilieninvestitionen können Ertrags- und Liquiditätsbelastungen verursachen, die die kalkulierten Ansätze übersteigen. Sollten die kalkulierten Beträge nicht ausreichen, können Mehraufwendungen entstehen, die zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft gehen und für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen können (prognosegefährdendes Risiko).

## Mängel, Altlasten

Generell ist beim Erwerb von Immobilien das Risiko versteckter Altlasten und/oder Baumängel sowie sonstigen Mängel, die Instandsetzungs-, Sanierungs- und Abraumbeseitigungskosten verursachen können, nicht auszuschließen. Dies gilt auch für künftig entstehende Erschließungskosten, Abgaben, die auf der Grundlage von Sanierungs- oder Erhaltungssatzungen erhoben werden, und sonstige öffentliche Lasten. Gebrauchte Immobilien werden in der Regel unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung veräußert. Mängel können also zu Wertverlusten, zu zusätzlichen Kosten und, wenn sie eine Vermietung erschweren oder verhindern bzw. Mieter ihretwegen die Miete mindern oder den Mietvertrag kündigen, zu Einnahmeverlusten führen. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko). Sollten die Einnahmefälle so groß sein, dass die geplanten Darlehen nicht mehr bedient werden, würde dies zu einer Insolvenz der Gesellschaft und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen können (anlagegefährdendes Risiko).

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaig entdeckte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen durch die Gesellschaft bzw. die Immobiliengesellschaft nur durch einen erheblichen finanziellen Aufwand oder überhaupt nicht beseitigt werden können und sich dies nachteilig auf die Vermietungsfähigkeit und die Werthaltigkeit der Immobilie auswirkt. Dies kann für die Anleger auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (anlagegefährdendes Risiko).

## Wertentwicklung

Immobilienkaufpreise, die zum Erwerbszeitpunkt bezahlt werden, müssen nicht nachhaltig erzielbar sein, sondern können auch Ausdruck eines vorübergehenden Angebotsmangels sein. Wertentwicklungen von Immobilieninvestitionen sind nur schwer prognostizierbar, da diese nicht nur zyklischen Entwicklungen des Immobilienmarktes allgemein, sondern auch Entwicklungen am Standort selbst sowie objekt- und nutzerbedingten Umständen unterliegen.



Veränderte Marktstrukturen, Wettbewerbs- und Konkurrenzsituationen sowie eine mangelnde Akzeptanz der Bevölkerung bzw. potenzieller Nutzer können einen erheblichen Anpassungsaufwand bzw. Wertverlust verursachen. Immobilieninvestitionen haben grundsätzlich einen gewissen spekulativen Charakter. Erweist sich die Immobilie oder der Standort als langfristig nicht attraktiv, wird diese Anlage eine nachteilige Investition. Sowohl der Bedarf als auch die Anforderungen an die verschiedenen Immobilien (Gewerbe- und Wohnimmobilien) können sich verändern. Das heute kalkulierte Mietniveau könnte sich deshalb in der Zukunft nicht mehr am Markt durchsetzen lassen. Auch ist denkbar, dass der spätere Verkauf solcher Immobilien nicht zu den Preisen möglich ist, die im Zeitpunkt der Prospekterstellung als realistisch angesehen werden. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

## Untergang, Zerstörung, Versicherungsrisiken

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar oder versichert sind (z.B. Schäden durch Krieg und/oder Terror), können gravierende Schadensfälle zu enormen Belastungen der Liquiditätslage der Gesellschaft durch Einnahmeausfälle und ungeplanten Kosten sowie zu nachhaltigen Wertverlusten des Gesellschaftsvermögens führen. Das Gleiche gilt, wenn Versicherungsleistungen nicht, nicht zeitnah oder nur in unzureichender Höhe geleistet werden. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

## Mittelbare Investitionen über Immobiliengesellschaften

Es ist vorgesehen, dass die Gesellschaft Immobilieninvestitionen dadurch tätigen kann, dass sie Anteile an anderen Gesellschaften (Immobiliengesellschaften) übernimmt, die Eigentümer der Immobilie sind oder werden. Anders als beim unmittelbaren Grundstückskauf gehen im Falle eines solchen „share deals“ nicht nur die öffentlichen und dinglich gesicherten Belastungen des Grundbesitzes sowie Miet- und Pachtverträge auf die Erwerberin über, sondern auch alle sonstigen Verbindlichkeiten, die die Immobiliengesellschaft zuvor – sei es objektbezogen oder nicht – begründet hat. Soweit wegen des Fortbestandes ungewollter Verbindlichkeiten Regress- oder Freistellungsansprüche gegen die früheren Gesellschafter der Immobiliengesellschaft bestehen, hängt deren Werthaltigkeit von der Bonität der betreffenden Gesellschafter ab. Ist diese nicht gegeben oder bestehen keine Regressansprüche, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Verbindlichkeiten der Immobiliengesellschaft aufkommen muss, die ihr nicht bekannt waren bzw. die vor ihrem Eintritt erloschen sein sollten. Derartige Mehrkosten können die Liquiditätslage der Gesellschaft gefährden und für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko).

## Investitionen über Spezial-AIF

Die Gesellschaft kann mittelbare Immobilieninvestitionen auch über eine Beteiligung an einem geschlossenen Spezial-AIF tätigen, der eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie

verfolgt. Die vorgenannten Risiken können daher in entsprechender Weise auch auf Ebene eines geschlossenen Spezial-AIF eintreten und sich nachteilig auf die Rückflüsse aus der Beteiligung oder auf die Werthaltigkeit der Beteiligung auswirken. Die Verwaltung des geschlossenen Spezial-AIF, d.h. u.a. die Investition der Mittel, obliegt der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die von dem Spezial-AIF bestellt wurde. Die von der Gesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft kann auf diesbezügliche Entscheidungen keinen unmittelbaren Einfluss ausüben. Insofern besteht das Risiko, dass auf Ebene des Spezial-AIF durch die dort bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft Fehlinvestitionen getätigt oder Fehlentscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Rückflüsse aus der Beteiligung oder auf die Werthaltigkeit der Beteiligung auswirken. Diese Risiken können für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

## Steuerliche Risiken

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebotes beruht auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden deutschen Steuerrecht einschließlich der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung sowie der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Es ist nicht auszuschließen, dass – auch rückwirkend – Gesetzesänderungen (z. B. die mögliche Besteuerung von Gewinnen aus privaten Grundstücksverkäufen unabhängig von einer Frist (§23 EStG), die Wiedererhebung der Vermögensteuer oder die Erhöhung der Umsatzsteuer), sonstige Rechtsänderungen und/oder auch Änderungen in der Finanzrechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung zukünftig zu einer höheren steuerlichen Belastung für die Gesellschaft und die einzelnen Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung und in einem gegebenenfalls nachfolgenden Verfahren die Finanzgerichte insbesondere zu der steuerlichen Konzeption, zur Einkunftsart der Gesellschaft, zum Verlustausgleich, zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Aufwendungen dem Grunde und/oder der Höhe nach eine andere Auffassung vertreten und es deshalb in einzelnen oder sogar in allen Jahren der Laufzeit des Beteiligungsangebotes zu abweichenden steuerlichen Ergebnissen kommt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden eine andere Beurteilung einzelner Sachverhalte, z. B. umsatzsteuerlicher oder grunderwerbsteuerlicher Sachverhalte, vornehmen, die gegebenenfalls zu einer für die Gesellschaft nachteiligen steuerlichen Beurteilung führen und bei zusätzlichen Kosten und Steuern zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft gehen. Dies kann zu einer höheren steuerlichen Belastung der Gesellschaft und der einzelnen Anleger führen und sich auch negativ auf die Höhe der Ausschüttungen an die Anleger auswirken (prognosegefährdendes Risiko).

Sollten die Ankäufe von noch zu erwerbenden Immobilien als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die Gesellschaft oder die Immobiliengesellschaften hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtstellung des Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insofern wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des

Verkäufers gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers. Sollte dieses Risiko eintreten, hätte dies negative Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft und kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen, in sehr negativen Ausprägungen sogar zu einer Insolvenz der Gesellschaft und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko).

Hinsichtlich der noch zu erwerbenden Gewerbeimmobilien wird für die Gesellschaft von der Möglichkeit eines weitgehenden Vorsteuerabzugs ausgegangen. Sollten sich die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse innerhalb des Berichtszeitraums von 10 Jahren (§ 15a UStG) ändern, z. B. durch eine nicht umsatzsteuerpflichtige Vermietung in diesem Zeitraum, wäre der geltend gemachte Vorsteuerabzug insoweit zu berichtigen. Dies würde zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft gehen und kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko).

Die erbschaft- und schenkungsteuerliche Bewertung der Beteiligung hängt möglicherweise davon ab, ob der Anleger als Direktkommanditist oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist. Die Bewertung sollte in beiden Fällen zu identischen Ergebnissen führen. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass durch die Typisierung von Bewertungen im Rahmen von Rechtsverordnungen bzw. die Preisbildung von Anteilen im Zweitmarkt unterschiedliche Ergebnisse entstehen. Anleger müssten demnach die Bemessungsgrundlage für Erbschaft- oder Schenkungsteuer durch Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Wert nachweisen (§ 198 BewG). Für die Anleger besteht das Risiko, dass sie einen evtl. aus ihrem persönlichen anderweitigen Vermögen aufzubringenden kostenpflichtigen Nachweis (ggf. durch Gutachter) führen müssen, um einen für sie günstigeren Wert durchsetzen zu können. Da die Beteiligung an der Gesellschaft als langfristige Vermögensanlage zu betrachten ist, die auch beim Erbanfall nicht gekündigt werden kann, ist es zudem möglich, dass der Rechtsnachfolger eines Anlegers eigene finanzielle Mittel aus seinem Privatvermögen verwenden muss, um etwaig anfallende Erbschaftsteuer zu bezahlen.

Sofern die Gesellschaft oder eine Immobiliengesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, aus zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht ersichtlichen Gründen eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnehmen, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dazu, dass auch die Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Auf Gewinne – auch Veräußerungsgewinne – würde dann auf Ebene der Gesellschaft oder der Immobiliengesellschaft Gewerbesteuer anfallen. Dies würde die Ausschüttungen an die Anleger vermindern, unabhängig davon, ob die bezahlte Gewerbesteuer unter Umständen auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet wird (prognosegefährdendes Risiko).

Diese Qualifikation hätte zudem zur Folge, dass abweichend von den Prospekt Darstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien auch auf Ebene der Anleger einkommensteuerpflichtig wären. Hierdurch würde sich das Betei-

ligungsergebnis nach Steuern für die Anleger vermindern. Sollte der aus der Veräußerung stammende Veräußerungsgewinn nicht zumindest bis zur Fälligkeit der hieraus für die Anleger anteilig resultierenden persönlichen Steuerbelastung an sie ausgeschüttet werden können, müssten die Einkommensteuern durch die Anleger aus dem persönlichen anderweitigen Vermögen entrichtet werden. Dies kann auf Ebene der Anleger zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-) Insolvenz führen (anlegergefährdendes Risiko).

Sollten Anleger ihre Beteiligung veräußern, bevor ein Totalüberschuss aus ihrem Investment erzielt wird, kann insbesondere bei hohem Fremdfinanzierungsanteil bei Anteilerwerb die Einkünfteerzielungsabsicht der Anleger in Zweifel gezogen werden. Eine Veräußerung der Beteiligung vor Ablauf von 10 Jahren kann außerdem dazu führen, dass bei diesem Anleger aufgrund der Vielzahl der insoweit veräußerten Immobilien ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sodass hier ebenfalls abweichend von den Prognoseannahmen auch Gewinne aus der Veräußerung der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen. Zudem besteht das Risiko, dass insbesondere gewerbesteuerliche Auswirkungen und eine Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen auch bei anderen privaten Immobilienveräußerungen des Anlegers zum Tragen kommen. Dies kann zur Folge haben, dass ein Anleger die resultierende Steuerlast aus der Veräußerung seiner Beteiligung – sofern dieser keine gleich hohen oder darüber hinausgehenden liquiden Zuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstehen – aus seinem persönlichen anderweitigen Vermögen zu begleichen hat. Dies kann auf Ebene der Anleger zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-) Insolvenz führen (anlegergefährdendes Risiko).

## Persönliche Steuerlast

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, ergeben sich gänzlich andere steuerliche Auswirkungen, als in diesem Verkaufsprospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.

Bei den von der Gesellschaft geplanten Auszahlungen handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, oder um Minderungen der Kapitaleinlagen, die als solche keiner Einkommensteuer unterliegen. Steuerpflichtig sind ausschließlich die im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der Gesellschaft für die Anleger festgesetzten steuerlichen Ergebnisse. Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden also nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft zu Grunde gelegt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass in einem Geschäftsjahr, in dem die Gesellschafter trotz positiver steuerlicher Ergebnisse der Gesellschaft beschließen, keine oder nur eine geringe Ausschüttung vorzunehmen (um z. B. anderweitige Investitionen vorzunehmen), die Anleger aus ihrem persönlichen anderweitigen Einkommen die Steuerlast aus der Beteiligung zu tragen haben, ohne dass dem gleich hohe oder darüber hinausgehende liquide Zuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstünden.

Die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft steht erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig fest. Dies kann, da die steuerlichen Ergebnisse

von den Anlegern zu versteuern sind, zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen Anleger führen, die nach § 233a AO mit 6,00% p.a. verzinst werden. Da Betriebsprüfungen in der Regel erst mehrere Jahre später stattfinden, können sehr hohe Steuernachzahlungen dazu führen, dass erhebliche Nachzahlungszinsen zusätzlich aus anderem Einkommen oder Vermögen des Anlegers zu leisten sind. Diese Risiken können auf Ebene der Anleger zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-)Insolvenz führen (anlegergefährdendes Risiko).

## Rechtsänderungsrisiko

Die Konzeption des Beteiligungsangebotes entspricht dem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gültigen Rechtsstand auf Basis der derzeitigen gesetzlichen Regelungen, der Rechtsprechung sowie der bis dahin veröffentlichten Verlautbarungen der Verwaltungs- und Aufsichtsbehörden. Es besteht das Risiko, dass sich die gesetzlichen Grundlagen bzw. die Auffassungen der Verwaltungs- und Aufsichtsbehörden ändern oder neue gesetzliche Regelungen erlassen bzw. neue Verlautbarungen veröffentlicht werden, die Auswirkungen auf die Konzeption des Beteiligungsangebotes haben. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass Änderungen der Konzeption des Beteiligungsangebotes vorgenommen werden müssen. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (prognosegefährdende bzw. anlagegefährdende Risiken).

Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit der Gesellschaft Rechtstreitigkeiten der Gesellschaft auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige oder Gerichte entstehen. Diese Kosten können die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigen und somit Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttungen oder zu einem teilweisen oder auch vollständigen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage führen (anlagegefährdendes Risiko).

## Regulierung

Durch Einführung des KAGB unterliegt die Gesellschaft in der vorliegenden Form den gesetzlichen Anforderungen des KAGB und einer Aufsicht durch die BaFin. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft und die involvierten Partner (Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Organe der Gesellschaft) künftig weiteren Regulierungs-, Registrierungs-, Genehmigungs- oder Zulassungserfordernissen unterworfen werden oder neue Partner einzubinden sind, die dazu führen können, dass Kosten zu Lasten der Liquidität der Gesellschaft entstehen. Dies kann für die Anleger zu einer Reduzierung oder einem Entfall von Ausschüttungen führen (prognosegefährdendes Risiko).

## Fungibilität der Anteile, Abfindung

Die Anteile an der Gesellschaft können von den Anlegern mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin veräußert und übertragen werden. Es gibt für Anteile an geschlossenen Alternativen Investmentfonds jedoch keinen mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbaren Markt. Zudem ist der Verkehrswert der Anteile nur näherungsweise bestimmbar. Der Verkehrswert der Anteile bemisst sich neben dem festgestellten Anteilswert auch am

Angebot und der Nachfrage nach Anteilen an der Gesellschaft. Die Anleger tragen damit das Risiko, dass über einen längeren Zeitraum keine oder nur eine geringe Nachfrage besteht und/oder der Verkaufspreis unter dem Betrag der geleisteten Kapitaleinlage bzw. unter dem erwarteten Verkehrswert liegt. Darüber hinaus können mit der individuellen Veräußerung zusätzliche Kosten für die Anleger, z.B. Vermittlungsprovision oder Beratungskosten, entstehen. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Ein Rückgaberecht der Anteile an die Gesellschaft besteht nicht.

Es ist zu beachten, dass die im Finanz- und Investitionsplan vorgesehenen, nicht wertbildenden Faktoren (z.B. Kosten für die Beschaffung des Gesellschaftskapitals) erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Immobilien bzw. der Beteiligungen an Objektgesellschaften kompensiert werden müssen, bevor ein die Anschaffungskosten übersteigender Verkaufserlös bzw. bei einer Kündigung das Abfindungsguthaben aus der Gesellschaft einen Liquiditätsüberschuss entstehen lässt. Dies kann einen teilweisen Verlust der geleisteten Kapitaleinlage zur Folge haben (anlagegefährdendes Risiko).

Kündigt ein Anleger aus wichtigem Grund, wird er aus der Gesellschaft ausgeschlossen oder scheidet er vorzeitig aus der Gesellschaft aus, hat der ausscheidende Anleger oder, wenn dieser verstorben ist, seine Erben, Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des ihrem Kapitalanteil entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der gesellschaftsvertraglichen Regelungen. In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilien kann die Abfindung geringer als erwartet ausfallen oder ganz entfallen. Das Abfindungsguthaben ist von der Gesellschaft zu bezahlen. Dies kann zu einer Reduzierung der Ausschüttungen an die verbliebenen Anleger führen. Soweit eine Vielzahl von Anlegern aus der Gesellschaft ausscheiden und Abfindungsguthaben erhalten, besteht das Risiko, dass die Immobilien veräußert und die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Anleger beispielsweise wegen einer unzutreffenden Widerrufsbelehrung wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall hat der widerrufende Anleger einen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Widerrufs berechneten Anspruch auf sein Abfindungsguthaben. Auch in diesem Fall müssten die Vermögensgegenstände der Gesellschaft im schlimmsten Fall veräußert werden. Bei einer schlechten Wertentwicklung ist hierbei ein Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nicht ausgeschlossen (anlagegefährdendes Risiko).

## Majorisierungsrisiko

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft werden durch die Anleger u.a. im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Beschlussfassung nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Anleger, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen hat, gegen sich gelten lassen muss. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gesellschaft durch einen oder wenige Anleger mit gegebenenfalls gleichen Interessen, die die Mehrzahl der stimmberechtigten Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung). In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss.



## Ausschluss aus der Gesellschaft

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprünglich geleistete Kapitaleinlage betragen kann. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgen kann, sondern abhängig von der Liquiditätslage der Gesellschaft gegebenenfalls eine sukzessive anteilige oder spätere Auszahlung durch die Gesellschaft vorgenommen werden muss. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt.

## Haftung

Die Haftung der Anleger, die unmittelbar als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligt sind, ist im Innenverhältnis auf die übernommene Kapitaleinlage (Pflichteinlage) begrenzt. Im Außenverhältnis ist die Haftung auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (1,00% der gezeichneten Pflichteinlage) begrenzt; sie erlischt, wenn die zu erbringende Kapitaleinlage in Höhe der Haftsumme geleistet wurde. Soweit Anlegern mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung ihre Haftsumme ganz oder teilweise durch Ausschüttungen, denen keine handelsrechtlichen Gewinne gegenüberstehen, zurückgewährt wird, lebt ihre persönliche unmittelbare Haftung bis zur Höhe der Haftsumme gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Darüber hinaus können laufende Ausschüttungen der Gesellschaft an die Anleger gegen das Rückzahlungsverbot gemäß §§ 30 und 31 GmbHG analog verstoßen und zu einer noch weitergehenden Haftung der Anleger führen. Dies wäre der Fall, wenn die Gesellschaft Zahlungen an die Anleger leistet und in diesem Zeitpunkt eine Unterbilanz bei der Komplementärin bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde. Die Gesellschaft hat in einem solchen Fall einen Rückzahlungsanspruch gegenüber den Anlegern in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Zahlungen gemäß § 31 Abs. 1 GmbHG analog. Je nach Höhe der unter diesen Bedingungen geleistete Zahlungen kann ein Rückgewähranspruch betragsmäßig höher sein als die gemäß § 172 Abs. 4 HGB beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme wiederauflebende Haftung des unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Kommanditisten. Eine unmittelbare Haftung der Anleger sowie Rückforderungsansprüche der Gesellschaft gegenüber den Anlegern sind von diesen aus ihrem sonstigen Vermögen zu bedienen und können zu einer Privatinsolvenz eines Anlegers führen (anlegergefährdende Risiken).

Eine Nachhaftung des Anlegers ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB ausgeschlossen. Diese Regelung steht jedoch in Widerspruch zu den Haftungsregelungen des § 160 Abs. 1 HGB. Hiernach haftet ein Kommanditist auch nach seinem Ausscheiden oder nach Auflösung einer Kommanditgesellschaft für bis zu diesem Zeitpunkt fällig gewordene bzw. dem Grunde nach bestehende Verbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft bis zur Höhe der vormals eingetragenen Hafteinlage für weitere fünf Jahre nach. Es besteht das Risiko, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Gesellschaft abweichend von der Regelung im KAGB nach den Regelungen im HGB bemessen.

Die Verpflichtung der Anleger, die sich an der Gesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin – welche bereits im Han-

delsregister eingetragen ist und deren in das Handelsregister einzutragende Haftsumme sich entsprechend dem durch Treugeber eingezahlten Beteiligungskapital sukzessive erhöht – beteiligen, ist im Innenverhältnis ebenfalls auf die übernommene Kapitaleinlageverpflichtung begrenzt. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft trifft die Anleger, die ihre Beteiligung über die Treuhandkommanditistin halten, im Außenverhältnis keine unmittelbare Haftung. Die als Treugeber beteiligten Anleger sind jedoch verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von einer etwaigen Haftung gegenüber Gläubigern im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB freizustellen, soweit sie mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung Ausschüttungen erhalten haben, die bei der Treuhandkommanditistin zu einem Wiederaufleben der Haftung im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB führen. Insofern haften die Anleger, die sich als Treugeber an der Gesellschaft beteiligt haben, über ihre Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin wirtschaftlich wie die unmittelbar beteiligten Direktkommanditisten. Diesbezüglich entstehende Freistellungsansprüche gegenüber der Treuhandkommanditistin sind von den Anlegern aus ihrem sonstigen Vermögen zu bedienen und können zu einer Privatinsolvenz eines Anlegers führen (anlegergefährdende Risiken). Gemäß § 14 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Gesellschaft auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen. Die Anleger können jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung z.B. aufgrund einer notwendigen Sanierung der Immobilien gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse in die Gesellschaft aufzubringen, die ebenfalls verloren gehen können. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage inkl. Agio sowie der investierten Nachschüsse führen. Alternativ kann der Anleger aufgrund der ihn treffenden Treuepflicht verpflichtet sein, die Aufnahme weiteren Kapitals zur Sanierung der Gesellschaft zu dulden und damit eine Verwässerung seiner Beteiligung in Kauf zu nehmen, oder auch aus der Gesellschaft auszutreten, wenn er selbst keinen Sanierungsbeitrag leisten möchte. Auch dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage inkl. Agio führen.

## Persönliche Anteilsfinanzierung

Finanziert ein Anleger seine Kapitaleinlage in die Gesellschaft ganz oder teilweise über ein Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen bzw. Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den Zahlungen der Gesellschaft bedient werden können, z.B. weil Ausschüttungen aufgrund der Liquiditätslage der Gesellschaft reduziert oder ausgesetzt werden oder entfallen oder weil für den Kapitaldienst eingeplante Kapitalrückflüsse nicht ausreichen oder nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt stattfinden. In einem solchen Fall, insbesondere bei einem eventuellen Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und die Darlehenstilgung aus seinem sonstigen Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage das sonstige Vermögen des Anlegers gefährdet wird und dies zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen kann (anlegergefährdendes Risiko).

## VII. Wirtschaftliche Angaben und Kosten

<b>Mittelherkunft</b>	in % der Gesamt- investition	in % des Gesellschafts- kapitals ohne Agio	in EUR
<b>Gesellschaftskapital</b>			
Pflichteinlagen der Gründungsgesellschafter	0,01 %	0,03 %	5.000
Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin	45,72 %	99,97 %	17.295.000
<b>Summe der Pflichteinlagen</b>	<b>45,74 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17.300.000</b>
<b>Agio</b>	<b>2,29 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>864.750</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>51,98 %</b>	<b>113,64 %</b>	<b>19.660.000</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>100,00 %</b>	<b>218,64 %</b>	<b>37.824.750</b>

<b>Mittelverwendung</b>	in % der Gesamt- investition	in % des Gesellschafts- kapitals ohne Agio	in EUR
<b>Immobilieninvestitionen</b>			
Kaufpreise für Immobilien	90,48 %	197,83 %	34.225.000
Erwerbsnebenkosten	1,93 %	4,22 %	730.509
<b>Summe Immobilieninvestitionen</b>	<b>92,41 %</b>	<b>202,05 %</b>	<b>34.955.509</b>
<b>Initialkosten</b>			
Agio	2,29 %	5,00 %	864.750
Eigenkapitalbeschaffung	3,77 %	8,25 %	1.427.250
Konzeption und Marketing	0,57 %	1,25 %	216.250
Finanzierungsvermittlung	0,26 %	0,57 %	98.300
nicht abziehbare Umsatzsteuer	0,11 %	0,24 %	41.088
<b>Summe Initialkosten</b>	<b>7,00 %</b>	<b>15,30 %</b>	<b>2.647.638</b>
<b>Transaktionskosten</b>	<b>0,54 %</b>	<b>1,19 %</b>	<b>205.870</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,09 %</b>	<b>15.733</b>
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>100,00 %</b>	<b>218,64 %</b>	<b>37.824.750</b>

### 1. Investitions- und Finanzierungsplan

Der Investitions- und Finanzierungsplan bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase ab. Die einzelnen Positionen werden nachfolgend erläutert.

#### 1.1. Mittelherkunft

Die Finanzierung der von der Gesellschaft geplanten Investitionen i. H. v. EUR 37.824.750 soll planmäßig über das Gesellschaftskapital zuzüglich Ausgabeaufschlag (Agio) und über die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital erfolgen.

#### a.) Gesellschaftskapital

Die Gründungsgesellschafter, FLEX Fonds Capital AG (geschäftsführende Kommanditistin) und GF Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) haben Einlagen von jeweils EUR 2.500 übernommen. Das einzuwerbende Gesellschaftskapital beträgt EUR 17.295.000 zzgl. des Ausgabeaufschlags i. H. v. 5% des einzuwerbenden Gesellschaftskapitals.

Abhängig vom Platzierungsverlauf kann das tatsächlich zur Verfügung stehende Gesellschaftskapital und dementsprechend auch das Agio geringer als der kalkulierte Betrag sein. Maßgeblich ist der Wert, der sich letztendlich aus den der Gesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln ergibt.

**b.) Agio**

Zusätzlich zur gezeichneten Beteiligungssumme erhebt die Gesellschaft von den beitretenden Anlegern ein Agio i.H.v. 5,00% bezogen auf die jeweils gezeichnete Beteiligungssumme. Bei einem geplanten Gesellschaftskapital (ohne Gründungsgesellschafter) i.H.v. EUR 17.295.000 beläuft sich das Agio auf EUR 864.750. Das Agio wird von der Gesellschaft als Teil der Vergütung der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet.

**c.) Fremdkapital**

Die zur Durchführung der geplanten Investitionen benötigten und von der Gesellschaft – oder über Immobiliengesellschaften – aufzunehmenden Darlehen belaufen sich planmäßig auf EUR 19.660.000. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden von der Gesellschaft noch keine langfristigen Darlehen aufgenommen.

**1.2. Mittelverwendung**

Die Gesellschaft beabsichtigt, die geplanten Investitionen entsprechend dem Mitteleingang in Abhängigkeit vom Platzierungsverlauf – planmäßig über den Zeitraum bis zum voraussichtlichen Ende der Platzierungsphase am 31.12.2017 – durchzuführen.

**a.) Kaufpreis für Immobilien**

Unter dieser Position sind die Kaufpreise für die von der Gesellschaft geplanten Investitionen in Immobilien, die entweder unmittelbar oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft oder einer Beteiligung an einem geschlossenen Spezial-AIF erfolgen können, ohne die unter der Position b.) „Erwerbsnebenkosten“ ausgewiesen.

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die Immobilien durchschnittlich zum rund 14,87fachen der erzielbaren Jahresnettomiete erworben werden.

Daneben wird davon ausgegangen, dass die geplanten Investitionen bis zum Ende des Jahres 2017 realisiert sind. Tatsächlich wird die Ausführung dieser Investitionen zum einen vom Mittelzufluss (Einlagen und Darlehen) und zum anderen davon abhängen, wann und in welchem Umfang sich geeignete Investitionschancen realisieren lassen.

**b.) Erwerbsnebenkosten**

In dieser Position sind die im Rahmen der geplanten Erwerbsvorgänge anfallenden Aufwendungen, wie z.B. Maklergebühren, Prüfkosten (Due Diligence-Kosten), Notar- und Grundbuchkosten kalkuliert. Daneben sind auch Aufwendungen jeweils in geschätzter Höhe für die Finanzierung (Bearbeitungsgebühren) und die auf Basis der Planannahmen voraussichtlich nicht abziehbare Umsatzsteuer aus den genannten Kosten enthalten.

Eine anfallende Grunderwerbsteuer für die zu erwerbenden Immobilien wurde nicht kalkuliert. Es wird für Prognosezwecke unterstellt, dass alle Immobilieninvestitionen mittelbar über den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften erfolgen und daher keine Grunderwerbsteuer anfällt. Sofern die Gesellschaft Immobilien unmittelbar erwirbt, soll die dann anfallende Grunderwerbsteuer bei der Kaufpreismittlung entsprechend berücksichtigt werden.

**c.) Initialkosten**

Unter den Initialkosten sind die mit den Vertragspartnern der Gesellschaft vereinbarten Vergütungen für die Eigenkapital- und die Fremdmittelbeschaffung sowie die Konzeption des Beteiligungsangebotes ausgewiesen.

Für die Vermittlung von Anlegern erhält die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG neben dem vom Anleger zu entrichtendem Agio i.H.v. 5,00% der übernommenen Beteiligungssumme eine Vergütung i.H.v. 8,25% bezogen auf die jeweils von einem Anleger übernommene Beteiligungssumme.

Die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG erhält für die Vermittlung der langfristigen Darlehen eine Vergütung von 0,50% bezogen auf die vermittelte und tatsächlich von der Gesellschaft in Anspruch genommene Darlehenssumme.

Für die Entwicklung des dem Beteiligungsangebot zugrunde liegenden wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Konzepts, der Erstellung der Anlagebedingungen sowie der erforderlichen Verkaufsunterlagen und der Durchführung des Vertriebsanzeigeverfahrens bei der BaFin erhält die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung i.H.v. 1,25% bezogen auf das Gesellschaftskapital der Gesellschaft zum Ende der Platzierungsphase zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der der Gesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuer wurde unterstellt, dass diese nicht als Vorsteuern abgesetzt werden können.

**d.) Transaktionskosten**

Daneben ist in der Prognoserechnung die der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei dem Erwerb von Immobilien durch die Gesellschaft zustehende Transaktionsgebühr i.H.v. rund 0,60% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf den jeweiligen Kaufpreis enthalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb für Rechnung einer Immobiliengesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.

**e.) Liquiditätsreserve**

Die ausgewiesene Liquiditätsreserve ist für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Vermietungsphase auf Ebene der Gesellschaft anfallen können sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen, vorgesehen. Sollten die für Instandhaltungsmaßnahmen und die für die Bewirtschaftung der Immobilien bzw. die Verwaltung der Gesellschaft nachstehenden kalkulierten Beträge den geplanten Liquiditätsüberschuss überschreiten, müssten die dann notwendigen Mittel zu Lasten der Liquiditätsreserve entnommen oder – wenn nötig – durch eine zusätzliche Darlehensaufnahme oder durch Veräußerung von Vermögensgegenständen der Gesellschaft beglichen werden. Sollten die kalkulierten Beträge nicht benötigt werden, erhöht sich die geplante Liquiditätsreserve der Gesellschaft entsprechend.

## 2. Liquiditäts- und Ergebnisprognose

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Einnahmen</b>					
Mieteinnahmen	132.836	1.557.513	2.286.157	2.286.157	2.286.157
Zinseinnahmen	6.239	15.598	956	1.034	1.103
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>139.076</b>	<b>1.573.111</b>	<b>2.287.113</b>	<b>2.287.191</b>	<b>2.287.260</b>
<b>Ausgaben</b>					
Mietausfallwagnis	-5.313	-39.120	-53.693	-53.693	-53.693
Instandhaltung	-6.974	-96.257	-143.619	-143.619	-143.619
Bewirtschaftungskosten	-10.692	-128.501	-189.388	-189.388	-189.388
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-22.979</b>	<b>-263.878</b>	<b>-386.700</b>	<b>-386.700</b>	<b>-386.700</b>
<b>OBJEKTÜBERSCHUSS</b>	<b>116.096</b>	<b>1.309.233</b>	<b>1.900.413</b>	<b>1.900.491</b>	<b>1.900.560</b>
<b>Finanzierungskosten</b>					
Darlehenszinsen	-24.855	-288.716	-419.467	-408.254	-396.792
Darlehensstilgung	-28.411	-334.582	-504.553	-515.766	-527.228
<b>Kapitaldienst</b>	<b>-53.267</b>	<b>-623.298</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>
<b>Verwaltungs- und Dienstleistungsgebühren</b>	<b>-43.638</b>	<b>-257.956</b>	<b>-308.458</b>	<b>-308.799</b>	<b>-311.974</b>
<b>LIQUIDER ÜBERSCHUSS</b>	<b>19.192</b>	<b>427.978</b>	<b>667.935</b>	<b>667.672</b>	<b>664.567</b>
Auschüttungen in %	3,80 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %
Auschüttungen in EUR <sup>1)</sup>	-5.542	-334.717	-657.400	-657.400	-657.400
<b>Zu-/Abführung Liquiditätsreserve</b>	<b>13.650</b>	<b>93.261</b>	<b>10.535</b>	<b>10.272</b>	<b>7.167</b>
<b>Stand Liquiditätsreserve zum 31.12.</b>	<b>4.233.960 <sup>2)</sup></b>	<b>122.645 <sup>2)</sup></b>	<b>133.180</b>	<b>143.452</b>	<b>150.619</b>
<b>Darlehensstand zum 31.12.</b>	<b>3.371.589</b>	<b>19.297.007</b>	<b>18.792.453</b>	<b>18.276.687</b>	<b>17.749.459</b>
<b>Steuerliches Ergebnis in % des Gesellschaftskapitals <sup>3)</sup></b>					
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-1,05 %	2,28 %	3,70 %	3,76 %	3,81 %
Einkünfte aus Kapitalvermögen	0,08 %	0,09 %	0,01 %	0,01 %	0,01 %

Im Folgenden wird eine Prognose hinsichtlich des Weiteren Investitionsverlaufs bis hin zu einem möglichen Ergebnis bei Verkauf der Vermögensgegenstände und einer Liquidation der Gesellschaft dargestellt. Da die konkreten Investitionsobjekte zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststehen, basiert die Prognose zum Liquiditäts- und Ergebnisverlauf zwangsläufig auf einer Vielzahl von Annahmen, u.a. auf der, dass der unter 1. vorgestellte Investitions- und Finanzierungsplan exakt realisiert wurde. Naturgemäß werden sich die verschiedenen Annahmen mit Sicherheit zukünftig anders darstellen. Abweichungen können zu einem unter Umständen auch deutlich veränderten Verlauf gegenüber der Prognose führen.

Die Prognoserechnung geht von einem Ende der Platzierungsphase am 31.12.2017 aus (siehe § 4 Abs. (5) Gesellschaftsvertrag).

Es wurde ein Prognosezeitraum von rund 13 Jahren (bis zum 31.12.2028) abgebildet, der der fest vereinbarten Laufzeit der Gesellschaft entspricht (siehe § 30 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag).

Alle Positionen der Prognoserechnung verstehen sich – soweit die Gesellschaft in geplanter Höhe nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist – einschließlich nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer.

<sup>1)</sup> In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 erfolgt je nach Beitrittszeitpunkt des Anlegers ggf. eine jahresanteilige Auszahlung.

<sup>2)</sup> Einschließlich Liquiditätsreserven aus der Abwicklung der Investitions- und Finanzierungsphase.

<sup>3)</sup> Jeweils bezogen auf das zum Jahresende eingezahlte Kommanditkapital.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2.300.435	2.316.371	2.330.183	2.340.049	2.360.071	2.417.479	2.450.245	2.461.107
1.042	943	863	859	734	717	758	709
<b>2.301.477</b>	<b>2.317.314</b>	<b>2.331.046</b>	<b>2.340.908</b>	<b>2.360.805</b>	<b>2.418.196</b>	<b>2.451.004</b>	<b>2.461.815</b>
-54.264	-54.902	-55.178	-55.375	-55.776	-56.924	-57.964	-58.399
-144.368	-145.205	-146.103	-146.744	-148.046	-151.777	-153.666	-154.237
-190.537	-191.820	-192.980	-193.808	-195.469	-200.250	-202.934	-203.808
<b>-389.170</b>	<b>-391.927</b>	<b>-394.261</b>	<b>-395.928</b>	<b>-399.291</b>	<b>-408.951</b>	<b>-414.565</b>	<b>-416.444</b>
<b>1.912.307</b>	<b>1.925.387</b>	<b>1.936.785</b>	<b>1.944.980</b>	<b>1.961.514</b>	<b>2.009.245</b>	<b>2.036.439</b>	<b>2.045.372</b>
-385.075	-373.098	-360.855	-348.340	-335.546	-341.258	-529.051	-621.771
-538.945	-550.922	-563.165	-575.680	-588.474	-582.762	-394.969	-302.249
<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>	<b>-924.020</b>
<b>-316.353</b>	<b>-320.820</b>	<b>-325.323</b>	<b>-329.824</b>	<b>-334.571</b>	<b>-339.972</b>	<b>-344.986</b>	<b>-350.066</b>
<b>671.934</b>	<b>680.547</b>	<b>687.442</b>	<b>691.136</b>	<b>702.923</b>	<b>745.253</b>	<b>767.433</b>	<b>771.285</b>
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,20%	4,20%	4,50%	4,50%
-692.000	-692.000	-692.000	-692.000	-726.600	-726.600	-778.500	-778.500
<b>-20.066</b>	<b>-11.453</b>	<b>-4.558</b>	<b>-864</b>	<b>-23.677</b>	<b>18.653</b>	<b>-11.067</b>	<b>-7.215</b>
<b>130.553</b>	<b>119.100</b>	<b>114.543</b>	<b>113.679</b>	<b>90.002</b>	<b>108.654</b>	<b>97.587</b>	<b>90.372</b>
<b>17.210.515</b>	<b>16.659.593</b>	<b>16.096.428</b>	<b>15.520.748</b>	<b>14.932.274</b>	<b>14.349.511</b>	<b>13.954.543</b>	<b>13.652.294</b>
3,92%	4,04%	4,15%	4,25%	4,39%	4,60%	3,64%	3,13%
0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

## 2.1. Einnahmen

### a.) Mieteinnahmen

Die Prognoserechnung der Gesellschaft geht davon aus, dass die von ihr erworbenen Immobilien im Durchschnitt rechnerisch zu dem rund 14,87-fachen der kalkulierten Jahresnettomiete erworben werden. Sofern Immobilien nicht unmittelbar, sondern mittelbar durch den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften oder geschlossenen Spezial-AIF erworben werden, ist vorgesehen, dass die erwirtschafteten Mieten/Überschüsse der jeweiligen Immobiliengesellschaften – anteilig – ungeschmälert an die Gesellschaft weitergeleitet werden.

Die Prognoserechnung sieht des Weiteren grundsätzlich eine Anpassung der Mieterträge der Immobilien an die Inflationsrate vor. Im derzeitigen Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die

Regelungen in den Mietverträgen über die Gewerbeflächen teilweise Index-Freijahre und teilweise auch eine nicht vollständige Anpassung der Mieterträge an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex beinhalten. Es wird von einer durchschnittlichen Steigerung der Lebenshaltungskosten in Deutschland und damit des Verbraucherpreisindex von 1,50% p.a. ausgegangen. Höhere oder niedrigere Inflationsraten sowie abweichende Freijahre und Anpassungsquoten führen zu Ergebnisveränderungen.

Aufgrund der Prognoserechnung zugrunde liegenden Annahmen, erhöhen sich die Mieteinnahmen der Gesellschaft erstmals im Jahr 2021 um ca. 0,62% gegenüber dem Vorjahr. Die für das Jahr 2028 unterstellten Mieteinnahmen liegen demnach um ca. 7,65% über den Mieteinnahmen des Jahres 2018, wobei angenommen wurde, dass die geplanten Immobilieninvestitionen im Jahr 2017 abgeschlossen sind.

Die Prognose unterstellt weiter, dass bei den Gewerbeflächen die Mieten zzgl. Umsatzsteuer und Betriebs- und sonstigen Nebenkosten sowie auch Instandhaltungskosten erzielt werden, soweit diese Kosten über die in der nachfolgenden Position Instandhaltungs- und Nebenkosten berücksichtigten Höhe hinausgehen.

#### **b.) Zinseinnahmen**

Ab dem Platzierungsstart soll das noch nicht investierte Gesellschaftskapital und der erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft, abzgl. der anfallenden Gebühren und Kosten, bis zu ihrer weiteren Verwendung in Tagesgeld- bzw. Festgeld-Anlagen angelegt werden. Die Kalkulation geht bei der Berechnung der Anlage der Liquiditätsreserve von einem Zinssatz von 0,75% p.a. nach Abzug der anfallenden Abgeltungssteuer i.H.v. 25,00% und des darauf zu entrichtenden Solidaritätszuschlages i.H.v. 5,50% aus.

## **2.2. Ausgaben**

#### **a.) Mietausfallwagnis**

Die in dieser Position kalkulierten Beträge wurden für das naturgemäß bestehende Mietausfallwagnis und in Abhängigkeit der jeweils geplanten Nutzungsart zwischen 2% und 4% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen aus den Immobilieninvestitionen angesetzt. Tatsächlich können geringere oder höhere Mietausfälle als hier kalkuliert, insbesondere bei längerfristigen Leerständen oder bspw. beim Ausfall von Hauptmietern eintreten. Nicht in Anspruch genommene Beträge des Mietausfallwagnisses sollen der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

#### **b.) Instandhaltungskosten**

Unter dieser Position sind die sich planmäßig aus der Bewirtschaftung der Immobilien ergebenden Instandhaltungskosten i.H.v. rund 6,28% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen angesetzt. Mit der für die jeweiligen Mieteinnahmen unterstellten Mietindexierung ergibt sich somit auch eine entsprechende Anpassung der Instandhaltungsaufwendungen an die kalkulierten Preissteigerungen.

#### **c.) Bewirtschaftungskosten**

Die nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten wurden in der Prognoserechnung mit rund 5,62% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen kalkuliert. Des Weiteren ist unter dieser Position die Vergütung für das Facility-Management i.H.v. geplant 2,50% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen und eine auf die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallende nicht abzugsfähige Umsatzsteuer ausgewiesen. Hinsichtlich der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer wurde entsprechend den Planungen der Gesellschaft unterstellt, dass rund 5,00% der auf die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten entfallenden Umsatzsteuer nicht abzugsfähig ist.

#### **d.) Zinsaufwand**

In dieser Position sind die Zinsen für die planmäßig für die Durchführung der Immobilieninvestitionen von der Gesellschaft oder bei mittelbaren Erwerben von den Immobiliengesellschaften aufzunehmenden Darlehen ausgewiesen. Die Prognoserechnung geht davon aus, dass Fremdmittel in der im Investitions- und Finanzierungsplan ausgewiesenen Höhe zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,20% p.a. und mit einer zehnjährigen Zinsfestschreibung aufgenommen werden können. Die tatsächlichen Konditionen, die erst bei Eindeckung der jeweiligen Darlehen, abhängig von den dann

geltenden Marktbedingungen festgestellt werden, können von den geplanten Konditionen abweichen. Höhere als die geplanten Darlehenskosten reduzieren, niedrigere als die geplanten Darlehenskosten erhöhen entsprechend die für Ausschüttungszwecke zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschüsse.

Die Prognoserechnung geht weiter davon aus, dass die Fremdmittel nach Ablauf der angenommenen Zinsfestschreibung von zehn Jahren für den Zeitraum bis zur Auflösung der Gesellschaft zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,50% p.a. prolongiert werden können.

#### **e.) Tilgung Darlehen**

Die auf die aufzunehmenden Darlehen entfallenden Tilgungsleistungen wurden mit anfänglich durchschnittlich 2,50% p.a. bezogen auf den jeweiligen Darlehensbetrag kalkuliert.

#### **f.) Verwaltungs- und Dienstleistungskosten**

Unter dieser Position sind die mit der Verwaltung des Investmentvermögens verbundenen Dienstleistungsgebühren und anfallenden Kosten wie beispielsweise die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und die Gesellschafterbeschlussfassungen ausgewiesen.

Für die Haftungsübernahme erhält die Komplementärin eine Gebühr von jährlich 0,05% (zzgl. Umsatzsteuer) des Kommanditkapitals, den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten (siehe § 20 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag). Die Prognoserechnung sieht nach drei Index-Freijahren eine Anpassung der Komplementärvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Komplementärvergütung erstmals für das Jahr 2020 und danach jährlich angepasst wird. Die Vergütung der Komplementärin beträgt jedoch höchstens 0,13% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung eine jährliche Vergütung von 0,125% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Betrages der Pflichteinlagen, den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten (siehe § 20 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag). Die Prognoserechnung sieht nach drei Index-Freijahren eine Anpassung der Geschäftsführungsvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Vergütung erstmals für das Jahr 2020 und danach jährlich angepasst wird. Die Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt jedoch höchstens 0,35% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft einschließlich der an die Treuhandkommanditistin weiterzugebenden Vergütung i.H.v. 0,125% eine jährliche Vergütung von 0,925% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Betrages der Pflichteinlagen, den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten. Die Prognoserechnung sieht nach drei Index-Freijahren eine Anpassung der Verwaltungsvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Vergütung erstmals für das Jahr 2020 und danach jährlich angepasst wird. Die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt jedoch höchstens 2,42% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).



Die Vergütung der Verwahrstelle wurde in der Prognoserechnung i.H.v. 0,05% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die jeweils eingesetzten gesamten Finanzierungsmittel (Gesellschaftskapital und Darlehen) angesetzt. Die jährliche Vergütung der Verwahrstelle beträgt nach Maßgabe der Anlagebedingungen bis zu 0,28% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), mindestens jedoch EUR 18.600. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

Als Kosten für die laufende Steuerberatung wurde in der Prognoserechnung eine jährliche Vergütung i.H.v. EUR 21.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) angesetzt. Die Prognoserechnung sieht nach drei Index-Freijahren eine Anpassung der Verwaltungsvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Vergütung erstmals für das Jahr 2020 und danach jährlich angepasst wird.

Die für die Jahresabschlussprüfung, Gesellschafterbeschlüssen und ggf. sonstige Aufwendungen anfallenden Kosten wurden mit rund 1,50% (zzgl. Umsatzsteuer) der jährlichen Netto-Mieteinnahmen angesetzt.

Darüber hinaus ist unter dieser Position die auf die „Verwaltungs- und Dienstleistungskosten“ entfallende nicht abzugsfähige Umsatzsteuer ausgewiesen. Die auf die „Verwaltungs- und Dienstleistungskosten“ entfallende Umsatzsteuer wurde mit dem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuersatz von 19,00% kalkuliert. Die Prognose geht davon aus, dass die der Gesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuern nicht als Vorsteuern abgesetzt werden können. Die nicht absetzbaren Teile der Umsatzsteuer, die in dieser Position als Kosten berücksichtigt wurden, betragen anfänglich rund EUR 44.000 p.a..

Sollten die für die Bewirtschaftung der Immobilien bzw. der Verwaltung der Gesellschaft kalkulierten Beträge nicht ausreichen, müssten die notwendigen Mittel zu Lasten der Liquiditätsreserve entnommen oder – wenn nötig – durch eine zusätzliche Darlehensaufnahme oder eine Veräußerung von Vermögensgegenständen der Gesellschaft beglichen werden. Sollten die kalkulierten Beträge nicht benötigt werden, erhöhen sich der Liquiditätsüberschuss und die Liquiditätsreserve der Gesellschaft entsprechend.

## 2.3. Liquider Überschuss

Unter dieser Position ist der sich aus den geplanten Einnahmen abzüglich der geplanten Ausgaben ergebende liquide Überschuss, der die Grundlage für die unter Ziffer 2.4 näher erläuterten Ausschüttungen darstellt, ausgewiesen.

## 2.4. Ausschüttungen in EUR

Den nicht der Liquiditätsreserve zugeführten oder zur Begleichung von Aufwendungen benötigten Teil des liquiden Überschusses plant die Gesellschaft an die jeweils ausschüttungsberechtigten Anleger auszuschütten. Die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem der Anleger die auf ihn entfallende Pflichteinlage (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt hat.

Die Höhe des ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschusses wird gemäß § 19 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages ermittelt und den Gesellschaftern zugleich mit dem Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Ausschüttungsansprüche werden einen Monat nach dieser Feststellung, regelmäßig also im Herbst des Folgejahres, fällig. Bei planmäßigem Verlauf der Gesellschaft ist vorgesehen, nach Eintritt der Ausschüttungsberechtigung an die Anleger monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Ausschüttungsansprüche i.H.v. anfänglich 3,80% p.a. bezogen auf die von dem jeweiligen Anleger eingezahlte Beteiligungssumme vorzunehmen.

Es ist zu berücksichtigen, dass stets nur diejenigen Liquiditätsüberschüsse entnahmefähig sind, die nicht zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und zur Erfüllung sonstiger Verpflichtungen sowie zur Bildung von Liquiditätsreserven benötigt oder zurückgestellt werden. Die hier ausgewiesenen Ausschüttungsbeträge ergeben sich bei dem dieser Prognose entsprechenden Verlauf der Gesellschaft. Ändern sich die dieser Prognose zugrunde liegenden Annahmen, hat dies Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttungen. Der jeweils tatsächliche Ausschüttungsbetrag wird von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und kann daher vom Liquiditätsüberschuss abweichen. Die Ausschüttungen sind nicht garantiert. In der Prognoserechnung wird von unterjährigen Ausschüttungen sowie von einem Ende der Platzierungsphase am 31.12.2017 ausgegangen.

## 2.5. Ausschüttungen in % des Gesellschaftskapitals

Die in dieser Position ausgewiesenen Prozentsätze beziehen sich auf den Betrag des eingezahlten Gesellschaftskapitals. Bei einer prognosemäßigen Entwicklung der Gesellschaft ist dies der prozentuale Anteil des jährlichen Liquiditätsüberschusses der, bezogen auf das Eigenkapital der Gesellschaft, für das jeweilige Geschäftsjahr an die Anleger ausgeschüttet wird.

## 2.6. Stand Liquiditätsreserve zum 31.12.

Der Bestand der Liquiditätsreserve (einschließlich des Bestandes der Liquiditätsreserve auf Ebene der Immobiliengesellschaften) erhöht bzw. vermindert sich sukzessive um die Beträge, die der Liquiditätsreserve zugeführt bzw. aus ihr entnommen werden. Der Liquiditätsreserve zugeführt werden die nicht für Ausschüttungszwecke verwendeten Teile des liquiden Überschusses. Neben dem Ausgleich unvorhersehbarer Mehraufwendungen sieht die Planung der Gesellschaft auch vor, Teile der Liquiditätsreserve für Ausschüttungszwecke zu verwenden, die Liquiditätsreserve also abzuschmelzen. Die Höhe der Zuführung bzw. Entnahme richtet sich nach dem erwirtschafteten Jahresergebnis und den Ausschüttungen an die Anleger.

## 2.7. Darlehensstand zum 31.12.

Der voraussichtliche Stand aller Darlehen ergibt sich auf der Basis der gemäß Ziffer 2.2, lit. d) und e) angenommenen Konditionen zum jeweiligen Jahresende aus den bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt von der Gesellschaft und / oder von Immobiliengesellschaften aufgenommenen Darlehen abzgl. der bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt geleisteten Tilgungen.

## 2.8. Steuerliches Ergebnis in % des Gesellschaftskapitals

Unter dieser Position werden die auf die Anleger im Rahmen ihrer Ergebnisbeteiligung entfallenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen (jeweils bezogen auf das planmäßige Gesellschaftskapital von EUR 17.300.000) ausgewiesen. Nähere Angaben zu den für die Anleger maßgeblichen steuerlichen Grundlagen finden sich im Abschnitt "IX Steuerliche Angaben" (Seiten 40 ff.).

## 3. Prognose zu möglichen Erlösen bei planmäßiger Auflösung der Gesellschaft

Verwertungserlöse bei Verkauf der Immobilien 2028 (Prognose)	Jahresmiete in EUR	Faktor	Reinerlös	Abschlag	Verkaufspreis in EUR	Darlehen in EUR	Erlös in EUR (nach Ablösung der Darlehen)
Immobilien	2.461.107	14,89	36.640.036	-4.197.389	32.442.646	-13.652.294	18.790.352
Transaktionsgebühren					-195.149		-195.149
Liquiditätsreserve							90.372
<b>Gesamterlös</b>							<b>18.685.576</b>
<b>Gesamterlös in % des Gesellschaftskapitals (ohne Agio)</b>							<b>108,01%</b>

Die dargestellte Prognose zu möglichen Verwertungserlösen unterstellt, dass die Immobilien zeitgleich so veräußert werden, dass die Verkaufspreise am Tag der planmäßigen Auflösung der Gesellschaft zu dem im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Auflösungszeitpunkt (31.12.2028) zufließen, die bestehenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft abgelöst werden und der etwa verbleibende Überschuss an die beteiligten Anleger ausgekehrt wird.

Des Weiteren basiert die erläuterte Prognose, insbesondere die ermittelten Beträge, auf Werten, die sich ergeben, wenn die Entwicklung der Gesellschaft exakt entsprechend der unter 2. Liquiditäts- und Ergebnisprognose dargestellten Entwicklung verläuft. Die Erläuterungen zu der Liquiditäts- und Ergebnisprognose (Prognoserechnung) gelten damit entsprechend für die hier prognostizierten Erlöse bei einem Verkauf der Immobilien zum Auflösungszeitpunkt. Diese Annahme ist hypothetisch. Tatsächlich ist damit zu rechnen, dass die Verwertung sich über einen längeren Zeitraum, der auch mehrere Jahre umfassen kann, erstrecken wird. Die Ansprüche der Anleger auf Auskehrung ihrer Anteile am Liquidationsüberschuss werden grundsätzlich erst nach Verwertung aller Vermögensgegenstände und Ablösung aller Verbindlichkeiten befriedigt; abhängig vom Liquidationsverlauf sind zu früheren Zeitpunkten Abschlagszahlungen möglich.

### Verkaufspreis

Unter der Position sind die zum 31.12.2028 angenommenen Veräußerungserlöse der Immobilien ausgewiesen. Die Werte wurden ermittelt, indem die sich prognosegemäß im Dezember 2028 ergebende Netto-Miete, umgerechnet auf ein Jahr, mit dem für den Erwerb der Immobilien angenommenen Vielfachen (Faktor) multipliziert wurde. Trotz der Annahme einer laufenden Instandhaltung wurde der Alterung der Immobilien durch einen Abschlag i.H.v. rund 1,7 Jahresmieten Rechnung getragen. Abhängig von Marktlage, Zustand und anderen wertbestimmenden Faktoren können die tatsächlichen Verkaufspreise von den angenommenen erheblich, auch negativ, abweichen.

### Transaktionsgebühren

Die der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei Veräußerung von Immobilien durch die Gesellschaft zustehende Transaktionsgebühr beträgt 0,60% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf den jeweiligen Verkaufspreis. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Immobiliengesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.



Die Prognose weist die im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien und der Auflösung der Gesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft daneben zustehende erfolgsabhängige Vergütung (siehe nachfolgend unter Ziffer 4.) nicht gesondert aus. Es wird unterstellt, dass diese Vergütung aus Liquiditätsüberschüssen geleistet werden können, die während der Liquidationsphase anfallen.

## Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve wurde zum angenommenen Zeitpunkt mit dem in der Liquiditäts- und Ergebnisprognose ermittelten Bestandwert angesetzt.

## Gesamterlös und Gesamterlös in % des Gesellschaftskapitals (ohne Agio)

Der prognostizierte Gesamterlös ergibt sich aus den Verkaufserlösen abzüglich des angenommenen Standes der Verbindlichkeiten und der Transaktionsgebühren zuzüglich des angenommenen Standes der Liquiditätsreserve. Durch Division durch das Gesellschaftskapital (ohne Agio) ergibt sich das prozentuale Verhältnis des Gesellschaftskapitals (ohne Agio) zum Gesamterlös.

## 4. Angaben zu den Kosten

Die nachfolgende Darstellung bestimmter Kosten beschreibt den nach Maßgabe der Anlagebedingungen für die Gesellschaft maximal vorgesehenen Kostenrahmen, innerhalb dessen Vergütungen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten vereinbart werden dürfen. Die tatsächlich vereinbarten Vergütungen können unterhalb der nachstehend genannten Maximalvergütungen liegen.

### 4.1. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00% der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Kosten für die Einwerbung des Kommanditkapitals der Gesellschaft verwendet.

Der Ausgabepreis wird neben dem vorliegenden Verkaufsprospekt laufend im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritte erhalten von der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Vergütungen für die Konzeption, das Marketing, die Einwerbung des Kommanditkapitals und die Fremdfinanzierungsvermittlung („Initialkosten“) i.H.v. bis zu 10,35% der gezeichneten Kommanditeinlagen, die zusätzlich

zum Ausgabeaufschlag anfallen. Zu den Kosten für die Konzeption gehören auch die erforderlichen Aufwendungen für rechtliche und steuerliche Beratungsleistungen.

### 4.2. Laufende Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin zu zahlen sind, kann jährlich insgesamt bis zu 2,90% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine laufende Verwaltungsgebühr i.H.v. bis zu 2,42% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Gesellschaft als Liquidatorin bestellt ist, beträgt die jährliche Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB bis zu 2,42% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,13% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,35% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

### 4.3. Vergütung der Verwahrstelle

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,28% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 18.600. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht abgedeckt und ist somit von der Gesellschaft zusätzlich zu zahlen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### 4.4. Weitere Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

Folgende nach Gründung der Gesellschaft entstehenden Kosten einschließlich darauf entfallender Steuern können der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden:

- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- angemessene Kosten für Gesellschafterbeschlussfassungen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorgenannten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Investmentgesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 4.5. Transaktionskosten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für den Erwerb einer Immobilie, von Anteilen an einer Objektgesellschaft oder von Anteilen

an einem geschlossenen Spezial-AIF (Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 Buchstaben a) bis c) der Anlagebedingungen) eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,50% des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,50% des Verkaufspreises.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des von der Gesellschaft an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Neben den vorgenannten Kosten werden der Gesellschaft die im Zusammenhang mit der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 4.6. Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a.) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b.) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,00% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage der Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft i. H. v. 25,00% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

#### 4.7. Steuern

Die vorstehenden Kosten sind inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, ausgewiesen. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden diese Bruttobeträge entsprechend angepasst.

#### 4.8. Geldwerte Vorteile

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

## 5. Gesamtkostenquote

Es wird eine Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen des jeweiligen Geschäftsjahres, die der Gesellschaft belastet wurden, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände der Gesellschaft an.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtkostenquote sind die vorstehend genannten Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Verwahrstelle sowie Aufwendungen, die von der Gesellschaft unmittelbar zu tragen sind, miteinzubeziehen.

Die Gesamtkostenquote wird im Jahresbericht der Gesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen veröffentlicht.

## 6. Sonstige Angaben

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr; eine Angabe, aus welchen Vergütungen und Kosten sich die Pauschalgebühr zusammensetzt, ist daher nicht möglich. Der Gesellschaft wird darüber hinaus von der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der vereinbarten und offengelegten Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft keine zusätzliche Verwaltungsvergütung für die in der Gesellschaft gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an Immobiliengesellschaften, berechnet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält auch keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an externe Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwundererstattungen.

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge offen zu legen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen an Investmentvermögen berechnet worden sind. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist als Verwaltungsvergütung für die in der Gesellschaft gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## 7. Angaben zu den Erträgen

### 7.1. Ermittlung der Erträge

Die Gesellschaft erwirtschaftet planmäßig unmittelbar oder mittelbar Einnahmen aus der Vermietung/Verpachtung und der Veräußerung von Immobilien sowie Zinsen aus der Liquiditätsanlage. Den Einnahmen stehen laufende Bewirtschaftungskosten (z.B. Facility-Management Gebühren, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten) sowie Veräußerungskosten, laufende Zins- und

Tilgungszahlungen für das langfristige Fremdkapital, die Verwaltungskosten der Gesellschaft, die Kosten der Verwahrstelle und der Steuerberatung sowie Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen für die Gesellschafter der Gesellschaft gegenüber.

Die Ermittlung der Erträge richtet sich nach den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die nicht zur Kostendeckung verwendeten Einnahmenüberschüsse der Gesellschaft stellen die Erträge dar.

### 7.2. Verwendung der Erträge

Die Erträge der Gesellschaft werden an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.

Ab dem Zeitpunkt der Ausschüttungsberechtigung, die mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem der Anleger die auf ihn entfallende Pflichteinlage (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt hat beginnt, sollen die Anleger monatliche Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche i.H.v. anfänglich 3,80% p.a. bezogen auf die von dem jeweiligen Anleger eingezahlte Beteiligungssumme sowie – einen Monat nach Feststellung der zur Entnahme zur Verfügung stehenden Erträge durch Gesellschafterbeschluss – ggf. eine jährliche Schlusszahlung erhalten.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### 7.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittsvereinbarung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen.

## VIII. Rechtliche Angaben

Nachfolgend werden weitere Verträge und Vertragspartner dargestellt, die im Rahmen des Beteiligungsangebotes von wesentlicher Bedeutung sind.

Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages findet sich im Abschnitt „Angaben zur Gesellschaft und zu Anteilen“ (Seiten 2 ff.). Zudem sind der Gesellschaftsvertrag (Seiten 57 ff.) und der Registertreuhandvertrag (Seiten 70 ff.) im Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt.

Die wesentlichen Inhalte des von der Gesellschaft mit der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages sind im Abschnitt „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (Seiten 8 ff.)“ dargestellt.

Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossene Vertrag mit der Verwahrstelle wird im Abschnitt „Angaben zur Verwahrstelle“ (Seiten 14 ff.) dargestellt.

### 1. Eigenkapitalbeschaffungsvertrag

Die Gesellschaft hat am 21.12.2015 mit der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG („PF Private Finance“) einen Eigenkapitalbeschaffungsvertrag geschlossen.

Gegenstand des Eigenkapitalbeschaffungsvertrages ist die Vermittlung des Abschlusses von Registertreuhandverträgen zwischen interessierten Anlegern (Treugeber) und der Treuhandkommanditistin.

Die Gesellschaft stellt der PF Private Finance die in ihrem Auftrage von der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellten Verkaufsunterlagen (u. a. Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen) zur Verfügung.

Die PF Private Finance ist verpflichtet, interessierte Anleger ordnungsgemäß, vollständig und wahr über das Beteiligungsangebot zu unterrichten und Fragen von interessierten Anlegern vollständig und richtig zu beantworten. Sie ist nicht berechtigt, mit interessierten Anlegern Nebenabreden zu treffen oder ihnen gegenüber Erklärungen abzugeben, die mit dem Inhalt der zum Abschluss vorgesehenen Verträge und der zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen nicht in Einklang stehen oder über den Inhalt dieser Unterlagen hinausgehen.

Die PF Private Finance ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Aufgaben, unbeschadet ihrer eigenen Verpflichtungen, Erfüllungsgehilfen hinzuzuziehen. Die PF Private Finance steht dafür ein, dass ihre Unterbeauftragten und die sonst für sie tätigen Personen (Geschäftsführer, Angestellte, freie Mitarbeiter und sonstige Erfüllungsgehilfen) die ihr durch diesen Vertrag auferlegten Pflichten und Nebenpflichten ordnungsgemäß erfüllen.

Die PF Private Finance versichert, dass sie über alle erforderlichen Erlaubnisse zur Durchführung ihrer Aufgaben verfügt.

Die PF Private Finance erhält für jeden von ihr bzw. ihren Erfüllungsgehilfen nachgewiesenen oder vermittelten und von der Treuhand-

kommanditistin ausgeführten Registertreuhandvertrag als Vergütung den von dem jeweiligen beigetretenen Treugeber zusätzlich zur Beteiligungssumme tatsächlich gezahlten Ausgabeaufschlag (5,00% der gezeichneten Beteiligungssumme) und 8,25% bezogen auf die vom jeweiligen beitretenden Treugeber übernommene Beteiligungssumme. Der Vergütungsanspruch entsteht nur und erst, wenn und soweit die Treuhandkommanditistin den Treuhandauftrag für den jeweiligen Treugeber durch Übernahme eines Teils ihres Kommanditanteils für diesen Treugeber ausgeführt hat.

Der Vertrag endet mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich vereinbarten Platzierungsphase.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründet der Vertrag hingegen nicht.

### 2. Finanzierungsvermittlungsvertrag

Die Gesellschaft hat am 21.12.2015 mit der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG („PF Private Finance“) einen Finanzierungsvermittlungsvertrag geschlossen.

Die PF Private Finance wurde damit beauftragt, nach entsprechender Aufforderung durch die von der Gesellschaft beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft, in der die Höhe der beabsichtigten Fremdmittelaufnahme, die Art der Fremdmittelaufnahme und ggf. weitere Vorgaben mitgeteilt werden, Darlehensverträge zwischen der Gesellschaft und geeigneten Kreditinstituten zu vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss derartiger Darlehensverträge nachzuweisen. Soweit die Gesellschaft Immobilieninvestitionen durch die – ggf. auch mittelbare – Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft tätigt, erstreckt sich der Auftrag auch auf die Vermittlung bzw. den Nachweis von Darlehensverträgen, die diese Immobiliengesellschaft abschließen soll. Die PF Private Finance ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Aufgaben, unbeschadet ihrer eigenen Verpflichtungen, Erfüllungsgehilfen hinzuzuziehen.

Die PF Private Finance erhält für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Darlehen eine Vergütung i. H. v. 0,50% bezogen auf die jeweils vermittelte bzw. nachgewiesene und tatsächlich von der Gesellschaft in Anspruch genommene Brutto-Darlehenssumme (Auszahlungsbetrag zzgl. etwa einbehaltene Disagien, mitfinanzierte Bearbeitungsgebühren u.ä.). Der Vergütungsanspruch entsteht jeweils anteilig mit der Auszahlung von Darlehensmitteln durch ein Kreditinstitut oder mehrerer Kreditinstitute i. H. v. 0,50% bezogen auf den ausgezahlten Darlehensbetrag zzgl. der anteilig auf diesen entfallenden etwa einbehaltenen Disagien, mitfinanzierten Bearbeitungsgebühren u.ä..

Der Vertrag endet, wenn die Gesellschaft in Höhe des vorgesehenen Kredithöchstbetrages Darlehensverträge abgeschlossen hat. Ist dies nicht bis zum 31.12.2017 geschehen, setzt sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit mit dem Recht jeder Partei, die Kündigung des Vertrages jederzeit zu erklären, fort.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründet der Vertrag hingegen nicht.

Dem Auftragsverhältnis liegen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2002 zugrunde.

### 3. Steuerberatung

Gegenstand des zwischen der Gesellschaft und der optegra GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung München, am 21.12.2015 geschlossenen Steuerberatungsvertrages ist die laufende steuerliche Beratung und Betreuung der Gesellschaft im Inland.

Die Auftragnehmerin erhält ein jährliches Pauschalhonorar i.H.v. EUR 21.000 zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung unterliegt ab dem Jahr 2020 einer Indexierung im Verhältnis der Änderung des Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland.

Das Vertragsverhältnis beginnt mit Vertragsunterzeichnung und endet nach Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen für das Jahr der Beendigung der Liquidation der Gesellschaft. Der Vertrag kann von den Parteien nur jeweils mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende, erstmals zum 31. Dezember 2025 gekündigt werden.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründet der Vertrag hingegen nicht.

Dem Auftragsverhältnis liegen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2002 zugrunde.

### 4. Jahresabschlussprüfung

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat am für das Geschäftsjahr 2015 die Prüfergemeinschaft („joined audit“) aus KMS & DUMANN GmbH und TPW Todt & Partner GmbH & Co. KG mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt.

Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

Die Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft obliegt künftig den Anlegern und wird durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründet der Vertrag hingegen nicht.

# IX. Steuerliche Angaben

## Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebotes dargestellt. Die Darstellung geht davon aus, dass es sich bei den Anlegern, die sich zunächst mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen, ausschließlich um in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und über die ganze Laufzeit im Privatvermögen halten. Soweit dies auf den Anleger nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung an der Gesellschaft mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen erstellt worden und berücksichtigen den aktuellen Stand der Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann Änderungen unterworfen sein.

Die Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin GF Treuhand GmbH mit der Möglichkeit, jederzeit durch Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils erworbenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft einzutreten. Die Übernahme des (Teil-)Kommanditanteils erfolgt dabei aufschiebend bedingt mit der Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (z. B. Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Umsatzsteuer und etwaiger Gewerbesteuer obliegt der Gesellschaft, wobei konzeptgemäß weder Grunderwerbsteuer noch Gewerbesteuer anfallen.

## 1. Einkommensteuer

Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft dem Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (InvStG). Gemäß § 1 Abs. 1 InvStG findet das InvStG auf Alternative Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB Anwendung. Die Gesellschaft ist ein solcher AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff. KAGB.

Die Gesellschaft wird steuerlich als Personen-Investitionsgesellschaft gemäß § 18 InvStG qualifiziert. Danach sind Personen-Investitionsgesellschaften Investitionsgesellschaften in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft. Als Personengesellschaft wird die Gesellschaft einkommensteuerlich transparent behandelt.

Die auf Ebene der Gesellschaft ermittelten Einkünfte sind von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern.

Der Regierungsentwurf zum Investmentsteuerreformgesetz, das zum 01.01.2018 in Kraft treten soll, nimmt Personen-Investitionsgesellschaften im Sinne des § 18 InvStG wieder vom Anwendungsbereich des InvStG heraus, so dass danach die Gesellschaft ab dem Jahr 2018 nicht mehr in den Anwendungsbereich des InvStG fallen würde. Sie soll vielmehr den allgemeinen steuerlichen Regeln unterliegen. Da das InvStG in der derzeitigen Fassung die Gesellschaft als Personen-Investitionsgesellschaft ebenso nach § 18 InvStG den allgemeinen steuerlichen Regelungen unterwirft, wirkt sich die InvStG-Reform im Ergebnis nicht aus.

Einkommensteuerpflichtig sind daher nur die einzelnen Anleger. Für diese sind die Einkünfte nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 der AO gesondert und einheitlich festzustellen. Dementsprechend reicht die Gesellschaft jährlich eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen ein. Danach werden die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft den Anlegern unter Einbeziehung der individuellen Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten zugerechnet.

### 1.1. Einkunftsarten

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG, bei der ausschließlich die FLEX Fonds Capital AG als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt ist. Die Komplementärin GF Zweite Beteiligungs-GmbH ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Eine gewerbliche Prägung der Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 EStG ist nicht gegeben (R. 15.8 (6) EStR 2012). Entsprechend dem BMF-Schreiben vom 26. Juni 2014 (IV C 6 – S 2241/14/10001) steht die Beauftragung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages einer gewerblichen Entprägung nicht entgegen. Die Gesellschaft übt steuerlich eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus.

Die Gesellschaft erzielt unmittelbar oder mittelbar durch ihre geplante Beteiligung an steuerlich transparenten Immobiliengesellschaften Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung inländischer Immobilien gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG aus der Beteiligung an Immobiliengesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften, die mittelbar oder unmittelbar Immobilien halten, Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG aus der Investition in Geldmarktinstrumente oder in Bankguthaben sowie sonstige Einkünfte gemäß § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG.

#### a.) Überschusserzielungsabsicht

Die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 7 EStG oder aus sonstigen Einkünften nach § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG setzt voraus, dass sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Gesellschafterebene eine



Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Gesellschaft und Gesellschafter bzw. Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer ihrer Geschäftstätigkeit einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalüberschuss prognostiziert werden kann.

Die Gesellschaft wird aus den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie aus den Einkünften aus Kapitalvermögen nach Maßgabe der für die Gesellschaft erstellten Prognoserechnung nur im Jahr 2016 einen steuerlichen Verlust erzielen, der mit dem prognostizierten Überschuss des Jahres 2017 bereits zu einem steuerlichen Totalüberschuss führt. In den Folgejahren wird jeweils ein steuerlicher Überschuss auf Ebene der Gesellschaft prognostiziert. Somit scheidet eine Qualifikation der Tätigkeit der Gesellschaft als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei aus.

Eine etwaige Fremdfinanzierung der Beteiligung, die von der individuellen Entscheidung des einzelnen Anlegers abhängig ist, sowie weitere gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Beteiligung des einzelnen Anlegers anfallende Sonderwerbungskosten wurden in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Insoweit ist eine individuelle Überprüfung des Vorliegens der Überschusserzielungsabsicht durch den einzelnen Anleger angeraten. Eine fehlende Überschusserzielungsabsicht kann zu steuerlichen Nachteilen für den betroffenen Anleger führen. Das für die Gesellschaft zuständige Finanzamt überprüft dies regelmäßig und lässt sich hierbei insbesondere etwaige Finanzierungsunterlagen vorlegen.

Ferner ist zu beachten, dass im Falle der Übertragung der Beteiligung durch den Anleger im Zeitpunkt des Vorliegens von Verlusten einkommensteuerrechtlich die Nichtanerkennung der steuerlichen Verluste beim Übertragenden möglich ist.

#### **b.) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Im Investitionssegment „Immobilien“ (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB) beabsichtigt die Gesellschaft mehrere Immobilien (Gewerbe- und Wohnimmobilien) im Inland zu erwerben und langfristig zu vermieten. Aus der Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien erzielt die Gesellschaft konzeptionsgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG.

Auch die planmäßige, spätere Veräußerung ändert an diesem Bild grundsätzlich nichts, soweit die Immobilien während ihrer gesamten Nutzungsdauer vermietet sind und nicht erst durch die Veräußerung der Immobilien ein Totalüberschuss erwirtschaftet werden kann. Sind Vermietung und Verpachtung derart miteinander planmäßig verbunden, dass eine Ertragsteigerung bei der Fruchtziehung durch Realisierung von Wertsteigerungen in der Vermögenssubstanz erzielt werden sollen, ist von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen (BFH Urteil vom 17.03.1981, BStBl. II 1981, 522). Prognosegemäß wird jedoch schon durch die laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durchgehend ein Totalüberschuss erzielt, so dass keine gewerbliche Tätigkeit vorliegt.

Im Investitionssegment „Immobilien-Gesellschaften“ (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB) und „Spezial-AIF“ (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB) erzielt die Gesellschaft die Einkünfte, die die Immobiliengesellschaft bzw. der Spezial-AIF erzielt,

soweit diese Personengesellschaften sind. Als Personengesellschaft sind diese steuerlich transparent, d.h. den an ihnen beteiligten Gesellschaftern werden die Einkünfte zugerechnet, so dass eine Einkünftezurechnung zur Gesellschaft bzw. den an ihr beteiligten Anlegern erfolgt. Insoweit gelten die vorstehenden Ausführungen zur Gesellschaft auch auf der Ebene der Immobiliengesellschaft bzw. des Spezial-AIF.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen bei dem Anleger grundsätzlich der Einkommensteuer von derzeit bis zu 45,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag hierauf sowie gegebenenfalls Kirchensteuer i.H.v. 8,00% bis 9,00% der jeweiligen Einkommensteuerschuld.

#### **c.) Einkünfte aus Kapitalvermögen**

Sofern sich die Gesellschaft an einer Immobiliengesellschaft bzw. einem Spezial-AIF in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft beteiligt, stellen Gewinnausschüttungen (Dividenden) dieser Kapitalgesellschaften an die Gesellschaft sowie Gewinne aus der Veräußerung einer Beteiligung an diesen Kapitalgesellschaften Einkünfte aus Kapitalvermögen nach §§ 20 Abs. 1 Nr. 1, 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG dar. Soweit die Gesellschaft Zinserträge aus Bankguthaben oder Erträge aus Geldmarktinstrumenten erzielt, qualifizieren diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG, da die Erträge nicht in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit der Gesellschaft stehen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen bei dem Anleger grundsätzlich der Abgeltungsteuer i.H.v. 25,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Die Abgeltungsteuer wird im Falle der Auszahlung von dem Gläubiger der Kapitalerträge im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten, wodurch die Einkommensteuer auf den entsprechenden Kapitalertrag abgegolten wird. Auf Antrag des Steuerpflichtigen findet eine Besteuerung alternativ im Veranlagungsverfahren statt, in dessen Rahmen die Kapitaleinkünfte statt mit dem Abgeltungsteuersatz mit dem persönlichen Einkommensteuersatz belastet werden, soweit dies für den Anleger zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 EStG).

#### **d.) Sonstige Einkünfte**

Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterliegen als sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 2 EStG grundsätzlich der Einkommensteuer (vgl. im Weiteren Abschnitt 1.7.). Ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft liegt zum einen bei einer Veräußerung von Immobilien durch die Gesellschaft innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren vor, was jedoch nicht vorgesehen ist. Zum anderen ist ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft auch dann gegeben, wenn der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft innerhalb dieses Zeitraums veräußert, da dieser Vorgang gemäß § 23 Abs. 1 S. 4 EStG als anteilige Veräußerung der Immobilien gilt.

## **1.2. Gewerblicher Grundstückshandel**

Konzeptionsgemäß werden bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angenommenen Haltedauer von Gesellschaftsanteilen an der Gesellschaft für eine Zeitspanne von mehr als zehn Jahren weder der Verkauf einer Immobilie noch der Verkauf eines Gesellschaftsanteils einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

**a.) Drei-Objekt-Grenze**

Nach Auffassung von Finanzverwaltung und Rechtsprechung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstückes mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (sog. „Drei-Objekt-Grenze“). Dabei ist nach § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter anzusehen. Für die Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft bedeutet dies, dass den Anlegern anteilig die Grundstücksveräußerungen der Gesellschaft zugerechnet werden. Der Anzahl der veräußerten Objekte kommt jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu; eine bei Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze insoweit vermutete Gewerblichkeit kann vom Steuerpflichtigen widerlegt werden.

Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind dabei in- oder ausländische Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut, zu betrachten. Dabei fasst die Rechtsprechung zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH v. 03.08.2004, X R 40/03). Ein enger zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Drei-Objekt-Grenze ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb, der Errichtung oder der Modernisierung einerseits und dem Verkauf andererseits nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige (z.B. Architekten, Grundstücksmakler oder Bauunternehmer) zehn Jahre.

Konzeptionsgemäß erwirbt die Gesellschaft mindestens drei Immobilienobjekte. Diese können jeweils auf mehr als einem Grundstück belegen sein und oder aus mehreren Gebäuden bestehen. Da grundsätzlich ein Grundstück ein Objekt ist, können von der Gesellschaft mehr als drei Objekte im Sinne der Rechtsprechung veräußert werden. Es kann daher dazu kommen, dass die Gesellschaft in der Liquidationsphase mehr als drei Objekte im Sinne der Rechtsprechung veräußert. Konzeptionsgemäß beginnt die Liquidationsphase mit Ablauf der Laufzeit der Gesellschaft am 31.12.2028, sofern nicht von der 5-Jährigen Verlängerungsoption Gebrauch gemacht wird. Demnach ist zum vorgesehenen Veräußerungszeitpunkt die o.g. 5-Jahresfrist bereits abgelaufen.

Darüber hinaus behandelt die Rechtsprechung ausnahmsweise mehrere Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinne als ein Objekt, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH v. 03.08.2004, X R 40/03). Dabei sind die örtliche Wohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH v. 03.08.2004, X R 40/03). Für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit zum selbständigen Objekt kommt es auch auf die selbständige Veräußerbarkeit und die Nutzungsverhältnisse an (BFH v. 16.5.2002, III R 9/98).

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Gesellschaft als gewerblichen Grundstückshandel qualifiziert und eine endgültige Klärung erst im Rahmen eines finanzgerichtlichen Verfahrens herbeigeführt werden kann.

**b.) Grundstücksveräußerungen, Anteilsveräußerungen**

Veräußert eine steuerlich transparente Immobiliengesellschaft (vgl. vorstehend unter 1.1.2.) an der die Gesellschaft beteiligt ist eine

ihr gehörende Immobilie oder veräußert die Gesellschaft eine Beteiligung an einer steuerlich transparenten Immobiliengesellschaft, kann dies dem Anleger als anteilige Veräußerung eines Grundstücks zugerechnet werden. Auf Ebene des Anlegers gilt auch die Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft als die Veräußerung eines Objekts. Nach der vom BMF entwickelten Nichtaufgriffsgrenze setzt eine derartige Zurechnung voraus, dass der Anleger zu mindestens 10,00% an dem Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seines Anteils mehr als EUR 250.000,- oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als EUR 250.000,- beträgt (vgl. BMF v. 26.03.2004, IV A 6 – S 2240 – 46/04, BStBl. I 2004, 434). Zu beachten ist, dass der Verkehrswert einer Beteiligung deren Nominalwert übersteigen kann. Nach der Finanzverwaltung kommt eine Zurechnung von Zählobjekten bei geringeren Beteiligungen daher nicht in Betracht.

**c.) Folgen bei Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels**

Sofern die Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien bzw. von Gesellschaftsanteilen oder die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wären nicht nur der Gewinn aus dem Verkauf, sondern sämtliche Erträge des Anlegers aus der Beteiligung an der Gesellschaft insgesamt als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren.

Begründet der Anleger selbst einen gewerblichen Grundstückshandel, werden grundsätzlich – mit Ausnahme der selbst genutzten Immobilie – auch eventuelle Gewinne aus privaten Grundstücksverkäufen unabhängig von der Haltedauer zu den gewerblichen Einkünften gezählt. Bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie werden rückwirkend versagt, da das Grundstück dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wäre. Zudem unterlägen sämtliche Einkünfte aus der Beteiligung grundsätzlich der Gewerbesteuer, welche gegebenenfalls nur teilweise auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden kann, so dass sich dessen Steuerbelastung entsprechend erhöhen würde.

**1.3. Einkünfteermittlung**

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG und die Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 7 EStG gehören zu den Überschusseinkünften. Einkünfte sind in diesem Fall der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, die nach dem Zu- und Abflussprinzip ermittelt werden.

Zu den Einnahmen gehören die in einem Kalenderjahr vereinnahmten Miet- und Pachterträge sowie Kapitalerträge aus Dividendenausschüttungen bzw. aus der Verzinsung liquider Mittel der Gesellschaft. Zu den Werbungskosten gehören die mit den Erträgen zusammenhängenden Aufwendungen.

Hierzu zählen insbesondere auch die Absetzungen für Abnutzung (Abschreibungen), die vom Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilien an vorzunehmen sind. Abschreibungsbemessungsgrundlage ist bei Immobilien der jeweilige Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten, soweit er nicht auf Grund und Boden entfällt. Nach den Regelungen des 5. Bauherrenerrlasses vom 20.10.2003 (IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, 546) gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten auch die zu leistenden Initialkosten (z.B. Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Eigenkapital-

vermittlungsprovisionen). Diese Anschaffungsnebenkosten können nicht sofort als Werbungskosten abgezogen, sondern im Wege regelmäßiger Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG i. H. v. 2,00% p. a. der Bemessungsgrundlage geltend gemacht werden.

Individuelle Einnahmen (z. B. Rückvergütungen) und individuelle Ausgaben (z. B. Beratungskosten) eines Anlegers können auf Ebene der Gesellschaft als Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten berücksichtigt werden, soweit sie auf Einkünfte der Gesellschaft entfallen. Sie sind der Gesellschaft unter Beifügung entsprechender Nachweise jährlich bis zum 31. März des auf das Jahr der Entstehung folgenden Jahres zu melden. Gegebenenfalls ist der abzugsfähige Anteil im Wege der Schätzung zu ermitteln. Ein Abzug der Sonderwerbungskosten im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

Soweit Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen, können Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erträgen stehen (Werbungskosten) grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden. Dem Anleger steht insofern nur ein sog. Sparerpauschbetrag zur Verfügung, der für sämtliche Einkünfte pro Jahr EUR 801 beträgt (im Falle von zusammen veranlagten Ehegatten EUR 1.602).

#### 1.4. Zurechnung der Einkünfte

Steuerlich werden dem Anleger die Einkünfte entsprechend seiner Beteiligung am Ergebnis der Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I (tatsächlich eingezahlte Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) zur Summe aller Kapitalkonten I zugerechnet.

#### 1.5. Möglichkeit der Verlustverrechnung

Negative Einkünfte sind im Jahr ihrer Entstehung nach derzeitiger Rechtslage nur eingeschränkt ausgleichsfähig.

Nach Maßgabe der für die Gesellschaft erstellten Prognoserechnung erzielt die Gesellschaft nur im Jahr 2016 einen steuerlichen Verlust während in den Folgejahren ab 2017 bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2028 keine steuerlichen Verluste entstehen.

Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 beziehungsweise § 20 Abs. 7 Satz 1 EStG ist § 15b EStG auf die Einkünfte sowohl aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG als auch aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG anzuwenden. Nach § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell, sofern sie in der Anfangsphase 10,00% des gezeichneten Kapitals übersteigen, weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen noch nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt werden. Ausweislich der Prognoserechnung für die Gesellschaft beträgt der steuerliche Verlust im Jahr 2016 weniger als 10,00% des gezeichneten Kapitals und liegt somit unter der Nichtaufgriffsgrenze des § 15b EStG. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b EStG findet auf die Anleger daher keine Anwendung.

Allerdings ist die Prüfung, ob § 15b EStG Anwendung findet, nicht nur gesellschafts-, sondern auch anlegerbezogen vorzunehmen. In die nach § 15b EStG maßgeblichen Verluste sind somit auch Son-

derwerbungskosten des Anlegers einzubeziehen. Daher können Sonderwerbungskosten des Anlegers im Zusammenhang mit einer individuellen Fremdfinanzierung der Beteiligung bei diesem zu einem nach § 15b EStG beachtlichen steuerlichen Verlust und somit zu einer Anwendung des § 15b EStG und einer Verlustausgleichsbeschränkung führen. Im Falle einer individuellen Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dem Anleger daher empfohlen sich den Rat eines steuerlichen Beraters einzuholen.

Ferner findet in etwaigen Verlustjahren die Regelung des § 15a EStG voraussichtlich keine Anwendung, da bis zum Ende des Prognosezeitraums auf Ebene des Anlegers kein negatives steuerliches Kapitalkonto entstehen wird.

Etwaige Verluste aus Kapitalvermögen dürfen gemäß § 20 Abs. 6 EStG nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Derartige Verluste mindern jedoch die positiven Einkünfte aus Kapitalvermögen in den Folgejahren.

Für den Fall des Entstehens von ausgleichsfähigen Verlusten sind die nachfolgenden Regelungen zum Verlustabzug zu beachten.

Führen Verluste dazu, dass beim Anleger ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte entsteht, so kann der negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d Abs. 1 EStG in den vorangehenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (Verlustrücktrag); der Steuerpflichtige hat dabei das Wahlrecht, in welcher Höhe er diese Verluste abziehen will. Die Höchstgrenzen nach § 10d Abs. 1 EStG sind zu beachten (EUR 1.000.000 bei Ledigen, EUR 2.000.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten).

In dieser Weise nicht ausgeglichene Verluste können gemäß § 10d Abs. 2 EStG zeitlich unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). Der Verlustausgleich wird dann jedoch in der maximal möglichen Höhe vorgenommen, ein Wahlrecht des Steuerpflichtigen besteht insoweit nicht. Die Höhe des Verlustvortrags ist jedoch nach § 10d Abs. 2 EStG in der Weise begrenzt, dass Verluste bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) unbeschränkt und darüber hinaus nur bis zu 60% des EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) übersteigenden Betrages abgezogen werden können.

#### 1.6. Steuerliche Behandlung von Auszahlungen

Bei den prognostizierten Auszahlungen an die Anleger handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen. Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Anleger festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

Der Steuerpflicht unterliegen nur die Ergebnisanteile, die sich nach den einkommensteuerlichen Vorschriften aus den Einnahmen abzüglich der Werbungskosten einschließlich der AfA sowie der Sonderwerbungskosten der Anleger ergeben.

Die ausgeschütteten Erträge der Gesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

## 1.7. Steuerliche Behandlung eines Veräußerungsgewinns

Aus der Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien kann ein steuerpflichtiger Veräußerungsvorgang folgen. Derartige Veräußerungsgewinne sind nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 5 EStG nur steuerpflichtig, wenn die Freigrenze von EUR 600 überschritten und wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf der jeweiligen Immobilie nicht mehr als zehn Jahre beträgt (sog. Spekulationsfrist). Die zehnjährige Spekulationsfrist gilt sowohl für die Gesellschaft als auch für die Anleger.

Die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft gilt als anteilige Veräußerung der Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Steuerpflichtig ist demnach sowohl der Verkauf einer vonseiten der Gesellschaft unmittelbar erworbenen Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung als auch die Veräußerung einer Beteiligung der Gesellschaft an einer steuerlich transparenten Immobiliengesellschaft innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb der Gesellschaftsanteile sowie die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft innerhalb von zehn Jahren seit seinem Beitritt.

Im Falle einer Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist wäre der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungskosten abzüglich der bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogenen Beträge der Absetzung für Abnutzung (AfA) und anderen zu berücksichtigenden Werbungskosten andererseits als steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anzusetzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 und 4 EStG). Im Fall einer vor Ablauf der Spekulationsfrist erfolgenden teilentgeltlichen Veräußerung kommen die Grundsätze der sogenannten gemischten Schenkung zur Anwendung, wonach eine Aufteilung in einen unentgeltlichen und einen entgeltlichen Teil erfolgt. Die Vorschriften der §§ 23 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 5 EStG ist nur auf den entgeltlichen Teil anzuwenden; der unentgeltliche Teil stellt eine der Schenkungsbesteuerung unterliegende Zuwendung dar (vgl. nachfolgend unter 2.).

Derartige Veräußerungsgewinne würden auf Seiten des Anlegers anteilig der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz unterliegen.

Veräußert die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, stellt ein etwaiger Veräußerungsgewinn nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, die der Abgeltungsteuer unterliegen (vgl. nachfolgend unter 1.8.3.).

## 1.8. Steuersätze

### a.) Einkommensteuer

Der Eingangssteuersatz beträgt derzeit 14,00% und der Höchststeuersatz – für das über EUR 250.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 500.000) hinausgehende zu versteuernde Jahreseinkommen – 45,00%.

### b.) Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer

Der Solidaritätszuschlag von derzeit 5,50% bemisst sich nach der festgesetzten Einkommensteuer eines jeden Anlegers.

Die Kirchensteuer bemisst sich für kirchensteuerpflichtige Anleger nach der festgesetzten Einkommensteuer und beträgt derzeit – je nach Bundesland – zwischen 8,00% und 9,00%.

### c.) Abgeltungsteuer

Auf etwaige Dividenden (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG), inländische Zinserträge (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) sowie Veräußerungsgewinne (§§ 20 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 7 EStG) wird gemäß §§ 43 Abs. 1, 43a Abs. 1 Nr. 1 EStG grundsätzlich Kapitalertragsteuer i.H.v. 25,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag mit abgeltender Wirkung (§ 43 Abs. 5 S. 1 EStG) einbehalten.

In besonderen Fällen – wenn zum Beispiel der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers unter 25,00% („Günstigerprüfung“) liegt – besteht gem. § 32d EStG für den Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen (Veranlagungsoption). Soweit Kapitalertragsteuer einbehalten wird, ist diese als Steuervorauszahlung zu behandeln und grundsätzlich bei dem Anleger im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuerfestsetzung anteilig anzurechnen. Sowohl im Falle der Abgeltung als auch im Veranlagungsfalle sind etwaige Werbungskosten nicht zu berücksichtigen.

Sofern der Anleger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer entrichtet werden. Bemessungsgrundlage hierfür ist die abzuziehende Kapitalertragsteuer. Etwaig erzielte ausländische Zinserträge sind als Einkünfte aus Kapitalvermögen im Wege der Veranlagung beim Anleger mit einem Steuersatz von 25,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag zu erfassen (§ 32d Abs. 3 EStG). Darüber hinaus können die von der Gesellschaft im Ausland erzielten Zinserträge einer Quellenbesteuerung in dem jeweiligen Staat unterliegen. Zur Vermeidung der hieraus entstehenden Doppelbesteuerung sieht § 32d Abs. 5 EStG eine Anrechnung der im Ausland festgesetzten, gezahlten und um einen Ermäßigungsanspruch gekürzten Quellensteuer für ausländische Kapitalerträge auf die deutsche Einkommensteuer vor. Eine Quellensteuer wird auf die Einkommensteuer gemäß §§ 32d Abs. 6 Satz 2, 5 Satz 3 EStG bis zur Höhe der auf die im jeweiligen Veranlagungszeitraum bezogenen Kapitalerträge entfallende Einkommensteuer angerechnet.

## 2. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Anteile an der Gesellschaft und die Stellung als Treugeber können jeweils vererbt oder verschenkt werden. Die unentgeltliche Übertragung der Anteile an der Gesellschaft, sei es im Wege der Erbschaft oder Schenkung, unterliegt der Besteuerung gemäß § 1 Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz („ErbStG“).

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt der Erwerb der Beteiligung nach § 10 Abs. 1 Satz 4 1. Halbsatz ErbStG als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Insofern ist für jedes Wirtschaftsgut der Gesellschaft der Wert anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 9 Abs. 1 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen. Dies gilt sowohl für Erbschafts- als auch für Schenkungsfälle.

Ein Unterschied zwischen Erbschafts- und Schenkungsfällen besteht allerdings hinsichtlich der Behandlung von Gesellschaftsschulden:

Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen.

Für die Ermittlung der Bereicherung im Falle einer Schenkung stellt § 10 Abs. 1 Satz 4 2. Halbsatz ErbStG klar, dass die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln sind. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung (vgl. unter 1.7.). Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung.

Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der Übertragung im Erbfall oder im Wege der Schenkung nach dem aktuellen koordinierten Ländererlass der Finanzverwaltung (u. a. Erlass des Finanzministeriums NRW vom 14.10.2010 Az. S.3811-33-VA6) der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (Sachleistungsanspruch). Die steuerliche Beurteilung – insbesondere die Bewertung – des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung / des Wirtschaftsgutes.

Die persönlichen Freibeträge betragen beispielsweise für Ehegatten EUR 500.000, für Kinder und Stiefkinder EUR 400.000 sowie für Enkel EUR 200.000. Um die die Erben treffende Doppelbelastung durch Erbschaftsteuer und Einkommensteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung. Die Einkommensteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterlegen haben, auf Antrag um einen bestimmten Prozentsatz gemindert.

Zu den Einzelheiten der Übertragung der Beteiligung im Wege der Schenkung (auch sogenannte vorweggenommene Erbfolge) und im Erbfall sowie zu den konkreten erbschaft- und schenkungsteuerlichen Auswirkungen sollte stets der eigene steuerliche Berater befragt werden.

Am 8. Juli 2015 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Anpassung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts beschlossen. Vorausgegangen war die Veröffentlichung des Referentenentwurfs am 2. Juni 2015, der in Teilen durch den nunmehr vom Bundeskabinett beschlossenen Gesetzentwurf überarbeitet wurde. Hintergrund der Gesetzesreform ist, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) in seinem Urteil vom 17.12.2014 – 1 BvL 21/12 die bestehenden Verschonungsregelungen für betriebliches Vermögen zwar grundsätzlich für geeignet und erforderlich gehalten hat, um Unternehmen in ihrem Bestand zu sichern und Arbeitsplätze zu erhalten. Das Gericht hielt die Ausgestaltung der Verschonungsregelungen jedoch teilweise mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes für unvereinbar, weil sie Betriebsvermögen gegenüber sonstigem (Privat-)Vermögen ohne

sachlichen Grund zu sehr begünstigt. Der Gesetzesreformenentwurf sieht nun eine Verschärfung der Anforderungen an die erbschaft- und schenkungsteuerliche Verschonung von Betriebsvermögen vor. Für das vorliegend gegebene sonstige (Privat-)Vermögen ändert sich jedoch nichts. Insoweit hat die Gesetzesreform keine Auswirkungen auf das vorliegende Beteiligungskonzept.

### 3. Grunderwerbsteuer

Die Gesellschaft erwirbt unmittelbar oder mittelbar über die Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft inländische Immobilien.

Im Rahmen des unmittelbaren Immobilienerwerbs durch die Gesellschaft fällt Grunderwerbsteuer nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 GrEStG an.

Als weiterer steuerbarer Tatbestand ist die Vorschrift des § 1 Abs. 2a GrEStG zu beachten. Danach werden Rechtsvorgänge, die formal nur auf die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften gerichtet sind, im wirtschaftlichen Ergebnis aber einen Rechtsträgerwechsel am Grundbesitz bewirken, der Grunderwerbsteuer unterworfen. Ändert sich der Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar um mindestens 95,00%, gilt dies als ein auf die Übereignung des Grundbesitzes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Nach Auffassung der Finanzverwaltung bezieht sich das Wort „Anteil“ auf den Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen. Davon sollen grundsätzlich auch Wechsel der Treugeber sowie ein Wechsel der Treuhandkommanditistin betroffen sein (Gleichlautender Erlass betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG v. 18.02.2014, BStBl. I 2014, 561).

Grunderwerbsteuer kann ferner nach § 1 Abs. 3 GrEStG entstehen, wenn aufgrund eines Rechtsgeschäfts in der Hand eines Erwerbers mindestens 95,00% der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft vereinigt werden. Die Vorschrift kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausscheidet.

Nach § 1 Abs. 3a GrEStG wiederum kann Grunderwerbsteuer anfallen, wenn ein Rechtsträger aufgrund eines Rechtsgeschäfts eine wirtschaftliche Beteiligung an einer grundbesitzenden Gesellschaft von mindestens 95,00% innehat. Die Vorschrift kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG ausscheidet.

### 4. Gewerbesteuer

Die Gesellschaft unterliegt nach geltendem Recht nicht der Gewerbesteuer. Sie erzielt konzeptionsgemäß keine gewerblichen Einkünfte und ist auch nicht gewerblich geprägt.

### 5. Umsatzsteuer

Die Gesellschaft übt aufgrund ihrer Vermietungs- bzw. Verpachtungstätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne aus (§ 2 Abs. 1 UStG). Grundsätzlich stellt die Vermietung und Verpachtung von Immobilien eine von der Umsatzsteuer



befreite Leistung dar (§ 4 Nr. 12a UStG). Auf die Umsatzsteuerbefreiung kann jedoch verzichtet werden, wenn das jeweilige Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet wird bzw. werden soll, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 UStG). Wird für derartige Umsätze zur Umsatzsteuerpflicht optiert, steht der Gesellschaft im Rahmen einer Verhältnisrechnung anteilig der Vorsteuerabzug zu.

Das bloße Halten von Beteiligungen an Immobilien verwaltenden Gesellschaften stellt keine umsatzsteuerbare Tätigkeit dar. Die Gesellschaft kann deshalb die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abziehen.

Zinserträge, Gewinnausschüttungen und Dividenden unterliegen nach § 4 Nr. 8 UStG nicht der Umsatzsteuer.

Der Beitritt des Anlegers zur Gesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

Auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene der Immobiliengesellschaften kann die Korrekturvorschrift des § 15a UStG Anwendung finden. Ändern sich während eines Zeitraumes von 10 Jahren (120 Monaten) beginnend ab der erstmaligen Verwendung durch die Gesellschaft bzw. die jeweilige Immobiliengesellschaft die umsatzsteuerlichen Verhältnisse, d. h., werden in bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gebäudeteilen nunmehr steuerfreie Vermietungen getätigt, so ist die im Rahmen des Erwerbs geltend gemachte Vorsteuer entsprechend zu berichtigen. In Fällen, in denen der Erwerb im Rahmen einer so genannten Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgt, beginnt die vorgenannte Frist im Sinne des § 15a UStG mit der erstmaligen Verwendung durch den Voreigentümer. Eine derartige Berichtigung würde sich zu Ungunsten der betroffenen Gesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve finanziert werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Eine etwaige Vorsteuerrückzahlung würde auf Grundlage der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldungen erfolgen. Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären jedoch als Werbungskosten abziehbar. Bei einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung bisher umsatzsteuerfrei vermieteter Flächen würden sich die vorgenannten Erläuterungen umgekehrt und zum Vorteil der jeweiligen Gesellschaft auswirken.

## 6. Keine steuerliche Haftung

Die vorstehenden Ausführungen beruhen im Wesentlichen auf den von der Gesellschaft abgeschlossenen Verträgen, auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, der gegenwärtigen Rechtsprechung und der derzeitigen Verwaltungsauffassung. Weiterentwicklungen und Änderungen des Steuerrechts sowie der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung sowie deren Interpretation lassen sich jedoch – wie eine Betrachtung der Entwicklungen in der Vergangenheit zeigt – nicht ausschließen, so dass auch Abweichungen und Verschiebungen, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht, der steuerlichen Ergebnisse möglich sind.

Eine Haftung für den Eintritt der steuerlichen Ergebnisse wird nicht übernommen.



## X. Interessenkonflikte

Die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelnden Personen sowie Vertragspartner der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Gesellschaften zusätzlich anderweitige Funktionen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über die für den Ankauf von Vermögensgegenständen marktrelevanten Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Gesellschaft genutzt werden. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass auf Grund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung ihres Investitionskapitals.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der Kapitalverwaltungsgesellschaft implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten. Potentielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst.

Hierzu hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Risk-Policy und eine Vergütungsrichtlinie für identifizierte Mitarbeiter im Sinne des § 37 Abs. 1 KAGB entwickelt, die es ihr erlaubt, im Rahmen der Verwaltung von durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Alternativen Investmentfonds den aufgezeigten Grundsätzen zur Bekämpfung von Interessenkonflikten gerecht zu werden.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der FLEX Fonds-Unternehmensgruppe.

Die FLEX Fonds Capital AG ist alleinige Aktionärin der Kapitalverwaltungsgesellschaft und als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt. Des Weiteren ist sie alleinige Gesellschafterin der Treuhandkommanditistin der Gesellschaft, der GF

Treuhand GmbH, sowie alleinige Kommanditistin der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, die von der Gesellschaft mit der Vermittlung des Kommanditkapitals und der Fremdfinanzierungen beauftragt wurde. Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Vorstände der FLEX Fonds Capital AG über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die genannten Gesellschaften ausüben können.

Herr Gerald Feig ist als alleiniger Aktionär und Vorstand der FLEX Fonds Capital AG zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Des Weiteren ist er alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der GF Zweite Beteiligungs-GmbH, die als Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Ferner ist er alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der GF Komplementär GmbH, die als Komplementärin an der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG beteiligt ist.

Herr Achim Bauer ist als Vorstand der FLEX Fonds Capital AG zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Des Weiteren ist er Geschäftsführer der GF Zweite Beteiligungs-GmbH, die als Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Ferner ist er Geschäftsführer der GF Komplementär GmbH, die als Komplementärin an der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG beteiligt ist.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass beauftragte Dritte neben den Tätigkeiten für die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die von dieser verwalteten Gesellschaften auch in vergleichbare Investments involviert sind. Interessenskollisionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. dem Handel mit den Anlageobjekten können nicht ausgeschlossen werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der auch im Rahmen der Umsetzung der Risk-Policy als Interessenkonfliktmanagement-Beauftragter die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von potentiellen oder tatsächlichen Interessenkonflikten umsetzen wird.

# XI. Anlegerinformationen

## 1. Verkaufsunterlagen

Dem am Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und der Verkaufsprospekt der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten erhält er die vorgenannten Unterlagen in Papierform. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte wird zudem im Jahresbericht und im Prospektnachtrag über den jüngsten Nettoinventarwert der Gesellschaft informiert.

Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und der von dem Anleger abzuschließende Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin sind dem Verkaufsprospekt als Anlagen beigefügt.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der

FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Friedensstraße 13–15  
73614 Schorndorf  
Tel.: +49 (0) 7181 4837-0  
E-Mail: [info@flex-fonds.de](mailto:info@flex-fonds.de)

kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) abgerufen werden.

## 2. Jahresberichte

Die von der Gesellschaft im Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresberichte sind bei der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf, erhältlich.

Zusätzlich können die Jahresberichte auch im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) bezogen werden.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

## 3. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

## 4. Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Gesellschaft einschließlich des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2015 wurde die Prüfergemeinschaft („joined audit“) aus KMS & DUMANN GmbH und TPW Todt & Partner GmbH & Co. KG beauftragt.

## 5. Vergütungspolitik

Für die identifizierten Mitarbeiter im Sinne des § 37 Abs. 1 KAGB gilt die aktuelle Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Grundsätzlich erhalten alle Mitarbeiter ausschließlich eine feste Vergütung, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Einzelheiten hierzu werden unter <http://www.flex-fonds.de/infocenter/infocenter/verguetungspolitik/verguetungspolitik.html> bereitgestellt. Auf Anfrage kann eine kostenlose Papierversion dieser Informationen angefordert werden.

## 6. Risikomanagement

Die am Erwerb eines Anteils interessierten Anleger können zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Gesellschaft verlangen.

Die vorgenannten Informationen werden den interessierten Anlegern jeweils im Jahresbericht der Gesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen sowie im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) erhältlich ist.

## 7. Sonstige Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger der Gesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, über alle Änderungen des maximalen Umfangs des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft eingesetzten Leverage sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, über die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Gesellschaft jeweils im Jahresbericht der Gesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen sowie im Internet unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) erhältlich ist.

## XII. Fernabsatz- und Verbraucherinformationen

Besondere Informationen gemäß § 312d Abs. 2 BGB in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

### ÜBERSICHT

- I. Allgemeine Informationen zur Gesellschaft und anderen gegenüber den Gesellschaftern auftretenden Personen
- II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen
- III. Informationen über die Besonderheiten der Fernabsatzverträge
- IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

### I. Allgemeine Informationen zur Gesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

#### 1. Unternehmen, an dem sich der Anleger beteiligt („Gesellschaft“)

FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

##### Geschäftsanschrift

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf

##### Handelsregister

Amtsgericht Stuttgart, HRA 730915

##### Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Gesellschaftsmittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, die Vermietung oder die Verpachtung von Gewerbe- und/oder Wohnimmobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB, der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB die ihrerseits Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Gestalt von Immobilien erwerben und vermieten bzw. verpachten, der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277, der §§ 337 und 338 oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

##### Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

#### 2. Vertreter – persönlich haftende Gesellschafterin

GF Zweite Beteiligungs-GmbH

##### Geschäftsanschrift

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf

##### Gesetzliche Vertreter

Geschäftsführer: Gerald Feig, Achim Bauer

##### Handelsregister

Amtsgericht Stuttgart, HRB 734894

##### Hauptgeschäftstätigkeit

Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen sowie Übernahme der persönlichen Haftung bei Handelsgesellschaften, insbesondere bei Kommandit- und Publikumsgesellschaften, oder Beteiligung als Gesellschafter an Publikumsgesellschaften in anderer Rechtsform sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

#### 3. Geschäftsführende Kommanditistin (bevollmächtigter Vertreter)

FLEX Fonds Capital AG

##### Geschäftsanschrift

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf

##### Gesetzliche Vertreter

Vorstand: Gerald Feig, Achim Bauer

##### Handelsregister

Amtsgericht Stuttgart, HRB 723989

##### Hauptgeschäftstätigkeit

Die Übernahme von Konzernaufgaben für Unternehmen, die insbesondere am Finanzmarkt tätig sind. Das beinhaltet vor allem das Halten und Verwalten von Beteiligungen sowie die Übernahme der Konzernleitung für solche Unternehmen. Ferner die Erbringung von Organisationsleistungen für Fondsgesellschaften, deren Erwerb und die Verwaltung von eigenem und fremden Grundbesitz.

#### 4. Treuhandkommanditistin

GF Treuhand GmbH

##### Geschäftsanschrift

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf

##### Handelsregister

Amtsgericht Stuttgart, HRB 752276

##### Gesetzliche Vertreter

Geschäftsführer: Jörg Schielein, Gerd Tröster

##### Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme und Durchführung von Treuhandaufträgen, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft darf ferner alle sonstigen Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Sie kann hierzu im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, sich an anderen Unternehmen beteiligen sowie solche Unternehmen erwerben oder gründen.

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft

## Geschäftsanschrift

Friedensstraße 13 – 15, 73614 Schorndorf

## Handelsregister

Amtsgericht Stuttgart, HRB 745399

## Gesetzliche Vertreter

Vorstand: Prof. Dr. Robert Göötz, Kai Sirringhaus

## Hauptgeschäftstätigkeit

Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Folgende inländische Investmentvermögen sind Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung: geschlossene inländische Alternative-Publikums-Investmentfonds (AIF) gemäß § 261ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß § 285ff. KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- nachfolgende Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB:
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 4;
  - physische Edelmetalle
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 und/oder Nr. 4 KAGB sowie in die Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
- Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB, welcher in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 und/oder Nr. 4 investiert;
- Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB, welcher in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 und/oder Nr. 4 investiert;
- Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB i.V.m. §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, gemäß

§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, welcher in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 und/oder Nr. 4 KAGB investiert;

- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4a KAGB erfüllen, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind daneben EU-AIF und ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen.

Die Gesellschaft betreibt folgende Nebendienstleistungen:

- Die Verwaltung einzelner, nicht in Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 KWG angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum sowie die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung) hinsichtlich der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB;
- sonstige Tätigkeiten, die mit den im Zusammenhang des Unternehmensgegenstandes ausgeübten Dienstleistungen bzw. Nebendienstleistungen unmittelbar verbunden sind.

## Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

## Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH

## Geschäftsanschrift

Lilienthalallee 34–36, 80939 München

## Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 119107

## Gesetzliche Vertreter

Geschäftsführung: Bastien Charpentier, Christoph Wetzel, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand

## Hauptgeschäftstätigkeit

Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Wertpapieranlage- und Depotgeschäft. Für die Investmentgesellschaft übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrung der Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 80 ff. KAGB.

## Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

## II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Der Verkaufsprospekt vom 04.04.2016, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittsvereinbarung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

## 1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Treuhandvertrages mittelbar als Treugeber über die GF Treuhand GmbH an der Gesellschaft.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Gesellschaft FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verwendet, die wiederum unmittelbar oder mittelbar über andere Gesellschaften (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) in Sachwerte in Gestalt von Immobilien (§ 261 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB) oder in Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277, der §§ 337 und 338 oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB), investiert sowie Geldmarktinstrumente (§ 194 KAGB) erwerben und Bankguthaben (§ 195 KAGB) halten kann. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Die weiteren Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

## 2. Preise

Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Beteiligungssumme) und einen Ausgabeaufschlag von 5,00% auf die Beteiligungssumme gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und in der Beitrittsvereinbarung zu leisten.

## 3. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen eventuell Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstigen Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti, Kontoführung usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere den Abschnitt „Steuerliche Angaben“ verwiesen.

## 4. Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Zahlungsbedingungen

Die Beteiligungssumme ist gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und in der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag auf die Beteiligungssumme. Die Beteiligungsdauer des Anlegers endet mit Beendigung der Laufzeit der Gesellschaft, voraussichtlich zum 31. Dezember 2028.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Anlage 1 zum Verkaufsprospekt), der Beitrittsvereinbarung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Anlage 2 zum Verkaufsprospekt) und dem Treuhandvertrag (Anlage 3 zum Verkaufsprospekt).

## 5. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Angebotes auf den Beitritt durch die Treuhandkommanditistin bestehen keine Leistungsvorbehalte.

## 6. Risikohinweise

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ dargestellt. Der Wert der Beteiligung wird von wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

## III. Informationen über Besonderheiten der Fernabsatzverträge

### 1. Information zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittsvereinbarung gibt der Anleger gegenüber der GF Treuhand GmbH als Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ein Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der Abschluss des Treuhandvertrages erfolgt, wenn die GF Treuhand GmbH dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots schriftlich in Textform bestätigt.

Der Beitritt zur Gesellschaft wird erst wirksam nachdem die Treuhandkommanditistin die Beitrittsvereinbarung des Anlegers angenommen hat und der Anleger die von ihm gezeichnete Beteiligungssumme zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag vollständig eingezahlt hat. Die Treuhandkommanditistin wird den mit dem Anleger abgeschlossenen Treuhandvertrag erst nach vollständiger Einzahlung der von dem Anleger gezeichneten Beteiligungssumme zuzüglich 5,00% Ausgabeaufschlag ausführen und ihre Pflichteinlage in der Gesellschaft entsprechend erhöhen.

### 2. Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Der Anleger kann die auf die Beteiligung an der Gesellschaft gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung der Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

GF Treuhand GmbH  
Friedensstraße 13–15  
73614 Schorndorf  
Fax: +49 (0) 7181 4837-137  
E-Mail: [anleger@flex-fonds.de](mailto:anleger@flex-fonds.de)



### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn er vor Abgabe seiner Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass die Gesellschaft vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnt. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Sein Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf seinen ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor er sein Widerrufsrecht ausgeübt hat. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung seiner Widerrufserklärung, für die Gesellschaft mit deren Empfang.

Eine entsprechende Widerrufsbelehrung ist in der Beitrittsvereinbarung enthalten und vom Anleger gegenzuzeichnen.

### 3. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Gesellschaft ist befristet bis zum 31. Dezember 2028 errichtet. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern bedarf, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, eine Fortsetzung der Gesellschaft und damit die Verlängerung ihrer Beteiligungsdauer um bis zu fünf Jahre beschließen.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben. Es bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister als Kommanditist eingetragen, kann er den Registertreuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn der Beitritt des Anlegers zur Gesellschaft nicht vollzogen wird (§1 Ziffer 2. Satz 3 des Treuhandvertrages), mit der Beendigung der Liquidation der Gesellschaft, mit dem Ausscheiden des Treugebers aus der Gesellschaft, ohne dass ein Rechtsnachfolger an seine Stelle tritt, mit der Vertragskündigung durch die Treuhandkommanditistin aus wichtigem Grund sowie mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse (3 Ziffer 1.-3. des Treuhandvertrages).

Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach §3 des Treuhandvertrages und §§ 5 und 25 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von §21 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

### 4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sowie dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin und der Beitrittsvereinbarung findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten im Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag Schorndorf vereinbart.

### 5. Vertragssprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

### 6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

## IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

### 1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherstreitigkeiten bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzurichten ist.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze vor der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt, Telefon: +49 69 2388-1907, Telefax: +49 69 2388-1919, erhältlich.

### 2. Einlagensicherung

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.



# ANLAGE 1 – Anlagebedingungen

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den

Anlegern

und der

**FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**  
mit Sitz in der Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft**  
mit Sitz in der Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für die von der AIF-KVG verwaltete  
Gesellschaft,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

## § 1 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### 1. Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Sachwerte im Sinne von Immobilien nach § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
- c. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277, der §§ 337 und 338 oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt und die in Sachwerte gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren;
- d. Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB;
- e. Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB.

### 2. Anlagegrenzen

- a. Die Investitionsstrategie der Gesellschaft ist die Investition ihrer Mittel in:
    - (1) Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) (Objektgesellschaften), die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000,-, die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel oder Logistik nutzbar sind, über eine vermietbare Fläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert;
    - (2) Bis zu 30% des Wertes der Gesellschaft können unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) (Objektgesellschaften), die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert werden;
    - (3) Bis zu 10,0% des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c) investiert werden, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen und dabei in Vermögensgegenstände im vorstehend unter § 1 Ziffer 1 genannten Sinne investieren;
    - (4) Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in auf die Währung Euro lautende Geldmarktinstrumente im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe d) investiert werden;
    - (5) Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe e) gehalten werden.
  - b. Die Gesellschaft muss spätestens 36 Monate nach Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) die in § 1 Ziffer 2 Buchstabe a) Nummern (1) bis (5) genannten Grenzen einhalten. Die vorstehenden Grenzen sind insoweit stichtagsbezogen einzuhalten; ein späteres Überschreiten bzw. Unterschreiten der Anlagegrenzen nach Ablauf der Investitionsphase ist unschädlich.
- ### 3. Leverage und Belastungen
- a. Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen möglich, wenn die Bedingungen für die Kreditaufnahme marktüblich sind.

- b. Die Belastung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 Buchstaben a) bis e), sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen zulässig, wenn diese mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar sind und die Verwahrstelle der Belastung zustimmt.
- c. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### 4. Derivate

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

## § 2 Anteilsklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

## § 3 Ausgabepreis und Kosten

### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000,- Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den Initialkosten beträgt maximal 14,60% des Ausgabepreises.**

### 2. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00% der Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

### 3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Beitrittsphase einmalig Kosten für die Konzeption, das Marketing, die Einwerbung des Kommanditkapitals und die Fremdfinanzierungsvermittlung („Initialkosten“) an. Zu den Kosten für die Konzeption gehören auch die erforderlichen Aufwendungen für rechtliche und steuerliche Beratungsleistungen. Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf bis zu 10,35% der Kommanditeinlage (Initialkosten).

## 4. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## 5. Laufende Kosten der Gesellschaft

### a. Summe aller laufenden Vergütungen

**Die Summe aus Vergütungen, die an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte zu zahlen sind, kann jährlich insgesamt bis zu 2,90% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.**

### c. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft 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 zugrundegelegt.

### b. Vergütungen, die von der Gesellschaft an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin) zu zahlen sind

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 2,42% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Sofern die AIF-KVG von der Gesellschaft als Liquidatorin bestellt ist, beträgt die jährliche Vergütung der AIF-KVG ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB bis zu 2,42% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,13% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,35% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

## 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,28% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens

jedoch 18.600,- Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

## 7. Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

Neben den vorgenannten Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- angemessene Kosten für Gesellschafterbeschlussfassungen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die vorgenannten Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Investmentgesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 8. Transaktionskosten

- a. Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Ziffer 1 Buchstaben a) bis c) jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,50% des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,50% des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch eine Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Kaufpreis in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist der Verkehrswert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

- b. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstaben a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

## § 4 Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,00% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG i. H. v. 25% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

## § 5 Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## § 6 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

1. Neben dem Ausgabepreis hat der Anleger im Falle einer Verfügung über Kommanditanteile oder im Falle seines vorzeitigen Ausscheidens die notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe zu erstatten, jedoch nicht mehr als 5,00% des Anteilwerts. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen die im Rahmen des Übergangs der Kommanditanteile tatsächlich angefallenen Aufwendungen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,00% des Anteilwerts.
2. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und die Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

## § 7 Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

1. Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keinen Ausgabeaufschlag und keine Rücknahmeabschläge berechnen.
2. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge offen zu legen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen an Investmentvermögen berechnet worden sind. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist als Verwaltungsvergütung für die in der Gesellschaft gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## § 8 Steuern

Die in den § 3 bis § 6 ausgewiesenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## § 9 Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft, Berichte

### 1. Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft wird an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsver-

bindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Auszahlungen an die Anleger können aus den von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr oder aus vorangegangenen Geschäftsjahren aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen sowie durch Rückzahlung der von den Anlegern geleisteten Kommanditeinlage erfolgen.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### 2. Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft und Berichte

- a. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.
- b. Die Dauer der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2028 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln des Zeichnungskapitals etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um bis zu 5 Jahre verlängert werden.

Im Fall der Auflösung soll die Gesellschaft durch die AIF-KVG liquidiert werden.

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

- c. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die AIF-KVG einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
- d. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

# ANLAGE 2 – Gesellschaftsvertrag

## Gesellschaftsvertrag

der

**FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

## Vorbemerkung

Die Gesellschaft wurde am 07.04.2015 gegründet und am 22.04.2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HRA 730915 eingetragen. Mit Wirkung zum 21.12.2015 tritt der nachstehend niedergelegte Gesellschaftsvertrag unter Aufhebung aller vorher geltenden gesellschaftsvertraglichen Absprachen in Kraft.

Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (KAGB).

Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie ergänzend, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.

## § 1 Rechtsform, Firma und Sitz

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.
- (2) Die Firma der Gesellschaft lautet „**FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**“.
- (3) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf.

## § 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Gesellschaftsmittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
- (2) Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den zusätzlich zu diesem Gesellschaftsvertrag erstellten Anlagebedingungen im Sinne der §§ 151, 266, 267 KAGB („Anlagebedingungen“)

## § 3 Gesellschafter, Beiträge

- (1) Gründungsgesellschafter sind
  - a) die GF Zweite Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, als persönlich haftende Gesellschafterin,

- b) die FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf, als geschäftsführende Kommanditistin und
- c) die GF Treuhand GmbH, Schorndorf, als Treuhandkommanditistin.

- (2) Im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander und zur Gesellschaft sollen Privatanleger im Sinne des KAGB, die nach näherer Maßgabe des nachstehenden § 4 als Treugeber beitreten, weitere Gesellschafter werden. Im Außenverhältnis zu Dritten sind sie nicht Gesellschafter, insoweit hält die Treuhandkommanditistin ihren Kommanditanteil treuhänderisch für sie.

Mit „Gesellschafter“ ist in diesem Vertrag auch jeder der Gesellschaft beigetretene Treugeber gemeint, soweit nicht ausdrücklich für Treugeber Abweichendes bestimmt ist oder es um das Außenverhältnis der Gesellschafter und der Gesellschaft zu Dritten geht.

- (3) Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt keine Pflichteinlage. Ihr Beitrag besteht in der Übernahme der im Außenverhältnis unbeschränkten Haftung und in der Wahrnehmung der ihr durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben, insbesondere der Vertretung der Gesellschaft.
- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Pflichteinlage i. H. v. EUR 2.500 zu leisten. Darüber hinaus besteht ihr Gesellschafterbeitrag in der Wahrnehmung der ihr durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen besonderen Aufgaben, insbesondere der Geschäftsführung.
- (5) Die Treuhandkommanditistin hat eine Pflichteinlage i. H. v. EUR 2.500 zu leisten. Sie beabsichtigt, ihre Pflichteinlage, wie nachstehend in § 4 geregelt, zu erhöhen.
- (6) An der Gesellschaft können sich grundsätzlich nur in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen beteiligen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

- a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie
- b) juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind,

als Gesellschafter zuzulassen.

Eine Beteiligung von Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offenen Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstigen Personenmehrheiten ist ausgeschlossen.

Ausgeschlossen ist ferner die Beteiligung von Gesellschaftern, welche die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft

besitzen, einen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeits-erlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

- (7) Die Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft oder der gemäß § 11 beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihres Namens, ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit, ihrer Staatsbürgerschaft oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie

- a) ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind,
  - b) keine US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben und nicht Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.
- (8) Die Gesellschafter sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.

Die Gesellschafter haben vor ihrem Beitritt zur Gesellschaft sowie danach auf Anforderung durch diese zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.

- (9) Die Gesellschafter sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach dem „Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen“ sowie der entsprechenden „FATCA-USA-Umsetzungsverordnung“ vom 23.07.2014 verpflichtet ist, z. B. eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer.
- (10) Tritt nachträglich bei einem Gesellschafter oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die nach den Abs. (7) bis (9) zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

## § 4 Pflichteinlagenerhöhung der Treuhandkommanditistin (Beitritt der Treugeber)

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Pflichteinlage in Erfüllung der von ihr abgeschlossenen Treuhandverträge um den Betrag zzgl. 5% Agio zu erhöhen, für dessen Übernahme ihr bis zum Abschluss der Platzierungsphase (§ 4 Abs. (5)) Treuhandaufträge von Treugebern erteilt werden. Als bis zu diesem Zeitpunkt erteilt gelten die Treuhandverträge, bei denen das Datum der Abgabe des Angebotes durch den betreffenden Treugeber vor dem Abschluss der Platzierungsphase liegt, auch wenn die Treuhandkommanditistin die Annahme erst später erklärt hat.

Die Treuhandkommanditistin kann ihre Pflichteinlage jedoch nur zur Ausführung solcher Treuhandverträge erhöhen, in denen die Treugeber sich verpflichten, eine Beteiligungssumme von mindestens EUR 10.000 zzgl. 5% Agio oder eine höhere, durch EUR 500 ohne Rest teilbare Beteiligungssumme zzgl. 5% Agio zu übernehmen, und bei denen die Treugeber die Voraussetzungen des § 3 Abs. (6) bis Abs. (9) erfüllen.

- (2) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, dem Treugeber unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme in Textform mitzuteilen und den Treugeber zur Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme zzgl. 5% Agio aufzufordern. Die Treugeber haben ihre jeweilige Beteiligungssumme sowie das Agio i. H. v. 5% der Beteiligungssumme vor Ausführung der mit ihnen abgeschlossenen Treuhandverträge in voller Höhe an die Gesellschaft zu zahlen. Erst danach wird der Beitritt des Treugebers gemäß nachstehendem Abs. (3) vollzogen. Steht fest, dass der Beitritt eines Treugebers nicht vollzogen wird, hat die Gesellschaft ihm unverzüglich die von ihm gezahlten Beträge zurückzuerstatten.
- (3) Das Recht zur Pflichteinlagenerhöhung für Rechnung von Treugebern wird durch einseitige Erklärungen der Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, ausgeübt. In den Erklärungen muss außer der Gesamtsumme der jeweiligen Pflichteinlagenerhöhung auch die Zuordnung der einzelnen Teilbeträge zu den namentlich zu bezeichnenden Treugebern angegeben werden. Die Treuhandkommanditistin kann die Erklärungen auch aufschiebend bedingt oder – soweit gemäß nachstehendem Satz 5f. zugelassen – unter dem Vorbehalt der Rückabwicklung abgeben. In gleicher Weise kann sie durch einseitige Erklärungen ihre Pflichteinlage wieder herabsetzen, wenn und soweit sie mit dem für einen Treugeber übernommenen Teil ihres Kommanditanteils wieder aus der Gesellschaft ausscheidet.

Die Pflichteinlagenerhöhung unter dem Vorbehalt der Rückabwicklung ist nur zulässig, wenn die Treuhandkommanditistin mit vorheriger Einwilligung der geschäftsführenden Kommanditistin mit den sie beauftragenden Treugebern vereinbart hat, dass diesen ein Widerrufs-, Rücktrittsrecht o.ä. eingeräumt wird, nach dessen Ausübung die Ausführung des Treuhandauftrages rückgängig gemacht wird; ein derartiges Recht kann nur für solche Fälle begründet werden, in denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Treuhandvertrages dem Treugeber für die Anlageentscheidung wesentliche Umstände nicht bekannt waren, weil ihm die gesetzlich erforderlichen Verkaufsunterlagen



nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt wurden oder zu dieser Zeit eine Gesellschafterbeschlussfassung über für die Anlageentscheidung wesentliche Beschlussanträge stattfand oder ein vergleichbarer Fall vorübergehender Ungewissheit über entscheidungserhebliche Umstände vorlag. Das Widerrufs-, Rücktrittsrecht o. ä. darf nur für eine Frist von längstens einem Monat ab Wegfall des Grundes, der zu seiner Vereinbarung führte, eingeräumt werden.

- (4) Die Treuhandkommanditistin hält ihren Kommanditanteil im Außenverhältnis rechtlich im eigenen Namen, bis auf den gemäß § 3 Abs. (5) Satz 1 begründeten Teil wirtschaftlich aber für Rechnung und im Interesse der sie beauftragenden Treugeber. Zur Erfüllung der auf den treuhänderisch für Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils entfallenden Einlagepflichten ist die Treuhandkommanditistin selbst nicht verpflichtet.
- (5) Der Zeitraum, bis zu dessen Ablauf Treugeber der Treuhandkommanditistin Treuhandaufträge anbieten können (Platzierungsphase), endet am 31.12.2017; maßgeblich ist das Datum der Abgabe des Angebotes durch einen Treugeber. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die Platzierungsphase um bis zu 12 Monate, also bis zum 31.12.2018, zu verlängern. Ebenso ist die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, die Platzierungsphase zu einem von ihr festgelegten früheren Zeitpunkt enden zu lassen. Mit Ablauf der Platzierungsphase ist die Gesellschaft geschlossen.

## § 5 Rechtsstellung der Treugeber

- (1) Die Treugeber der Treuhandkommanditistin haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten. Ihnen stehen die auf die für sie im Außenverhältnis jeweils treuhänderisch gehaltenen Teile des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallenden Kommanditistenrechte unmittelbar zu, die Pflichten im Innenverhältnis treffen nur sie. Jeder Treugeber ist daher z. B. am Gesellschaftsvermögen und Ergebnis der Gesellschaft (Gewinn oder Verlust) unmittelbar beteiligt und bei den Gesellschafterbeschlussfassungen teilnahme- und mit den auf seinen Anteil entfallenden Stimmen stimmberechtigt. Auch die Entnahmerechte, die Ansprüche auf Auszahlung des Abfindungsguthabens und des anteiligen Liquidationsüberschusses, die Informations- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB sowie alle übrigen Mitgliedschafts- und Vermögensrechte stehen jedem Treugeber insoweit unmittelbar zu, als sie auf den für ihn gehaltenen Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallen.
- (2) Die Treugeber der Treuhandkommanditistin sind nach Maßgabe des Treuhandvertrages berechtigt, diesen jederzeit zu kündigen und in die Stellung eines direkt beteiligten Kommanditisten zu wechseln. Sofern bei Beendigung eines Treuhandverhältnisses die Treuhandkommanditistin den bisher von ihr im Außenverhältnis für einen Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils vollständig auf den Treugeber überträgt, wird dieser direkt beteiligter Kommanditist. Die Beendigung des Treuhandverhältnisses und die Übertragung des Kommanditanteils auf

den Treugeber erfolgt aufschiebend bedingt mit der Eintragung des bisherigen Treugebers als Kommanditist im Handelsregister. Ihm stehen die auf den übertragenen Anteil entfallenden Rechte und Pflichten dann auch im Außenverhältnis unmittelbar zu.

## § 6 Haftsumme

- (1) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bestimmt sich ausschließlich nach ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Für die Treuhandkommanditistin wird zunächst eine Haftsumme von EUR 2.500 eingetragen. Die Haftsumme der Treuhandkommanditistin wird – in von ihr zu bestimmenden Zeitabständen – um einen Betrag von 1% der von ihren Treugebern eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) erhöht. Die Treugeber haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Treugebers ist dabei jedoch auf einen Betrag i. H. v. 1% der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.
- (2) Die Haftsumme der geschäftsführenden Kommanditistin entspricht ihrer Pflichteinlage.
- (3) Sofern Treugeber nach Beendigung des Treuhandverhältnisses direkt beteiligte Kommanditisten werden, ist für sie eine Haftsumme i. H. v. 1% der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

## § 7 Gesellschafterkonten

- (1) Es werden für jeden Gesellschafter, der eine Einlageverpflichtung gegenüber der Gesellschaft übernommen hat, getrennte Konten gemäß der nachfolgend in Abs. (2) aufgeführten Aufteilung geführt.
- (2) Es werden folgende Kapitalkonten geführt:
  - a) Auf dem Kapitalkonto I werden die von jedem Gesellschafter tatsächlich eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) erfasst; die Wertstellung einer jeden Zahlung erfolgt auf den letzten Tag des Kalendermonates, in dem sie geleistet wird, frühestens jedoch auf den letzten Tag des Kalendermonats, in dem der Beitritt wirksam wird.
  - b) Auf einem variablen Kapitalkonto II werden alle Gewinn- und Verlustanteile des Gesellschafters erfasst. Die Wertstellung erfolgt auf den Tag der Feststellung des Jahresabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr.
  - c) Auf dem Kapitalkonto III werden die Entnahmen des Gesellschafters erfasst. Die Wertstellung der Entnahmen erfolgt jeweils auf den letzten Tag des Kalendermonats, in dem die entsprechende Zahlung aus dem Vermögen der Gesellschaft abgeflossen ist.
  - d) Auf dem Kapitalkonto IV werden sonstige Einzahlungen des Gesellschafters, insbesondere das Agio erfasst. Das im Laufe eines Geschäftsjahres eingezahlte Agio wird am Ende

des Geschäftsjahres mit Verlusten, einschließlich etwaigen Verlustvorträgen, verrechnet. Soweit dies nicht möglich ist, wird das eingezahlte Agio vorgetragen und mit Verlusten künftiger Geschäftsjahre verrechnet.

- (3) Die Salden auf den in Abs. (2) Buchstabe a) bis Buchstabe d) aufgeführten Gesellschafterkonten sind unverzinslich. Es besteht keine Nachschussverpflichtung zum Ausgleich negativer Konten.

## § 8 Kein Wettbewerbsverbot

- (1) Auf die Gesellschafter findet § 112 HGB (Wettbewerbsverbot) keine Anwendung.
- (2) Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin sind berechtigt, eigene unternehmerische Tätigkeiten, auf die sich gemäß § 2 auch der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft erstreckt, auszuüben, sich mittelbar oder unmittelbar an Gesellschaften oder Einzelunternehmen zu beteiligen, die sich in gleicher Weise unternehmerisch betätigen, für solche konkurrierende Unternehmen als Organ, Geschäftsbesorger, Berater, sonstige Beauftragte oder in ähnlicher Funktion tätig zu sein.

## § 9 Anlagegrenzen

- (1) Die Gesellschaft wird die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionsstrategie wie folgt anlegen:
- a) Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000,-, die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel oder Logistik nutzbar sind, über eine vermietbare Fläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert.
- b) Bis zu 30% des Wertes der Gesellschaft können unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert werden.
- c) Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB investiert werden, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen.
- d) Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in auf die Währung Euro lautende Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB investiert werden.

e) Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden.

- (2) Die Durchführung der einzelnen Investitionen in die in Abs. (1) genannten Vermögensgegenstände erfolgt auf der Grundlage der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen durch die gemäß § 11 bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## § 10 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin unter Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf alle Handlungen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb der Gesellschaft mit sich bringt, soweit nicht nach den Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrages oder gesetzlich zwingend andere Organe der Gesellschaft zuständig oder Dritte mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen sind.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin muss über mindestens zwei Geschäftsführer verfügen, die die Anforderungen des § 153 Absatz 2 KAGB erfüllen müssen.
- (3) Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin.
- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.
- (5) Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin sind berechtigt, sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- (6) Die persönlich haftende Gesellschafterin und ihre satzungsmäßigen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist berechtigt, ihren Geschäftsführern oder Dritten Vollmachten zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen und auch diese Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und sie zu berechtigen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.
- (7) Unter Bezugnahme auf vorstehenden Abs. (5) erteilt die persönlich haftende Gesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin hiermit unwiderruflich die umfassende Vollmacht, die Gesellschaft in allen Belangen zu vertreten (Generalvollmacht). Die geschäftsführende Kommanditistin und ihre satzungsmäßigen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, ihren Geschäftsführern oder Dritten Untervollmachten zu erteilen und auch diese Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und sie zu berechtigen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen. Die geschäftsführende Kommanditistin kann verlangen, dass die vorstehend erteilte Vollmacht in gesonderter, notariell beurkundeter oder beglaubigter Urkunde wiederholt oder bestätigt und dabei auch für einzelne Rechtsgeschäfte konkretisiert wird.

## § 11 Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

- (1) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (in diesem Vertrag „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt) zu bestellen und dieser im erforderlichen Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Berechtigung der Unterbevollmächtigten, ihrerseits in gleicher Weise und gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß den §§ 20 ff. KAGB verfügen.

- (2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Vermögens der Gesellschaft verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Absatz 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten.

- (3) Die mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinbarte Vergütung darf die in den Anlagebedingungen festgelegte Obergrenze nicht übersteigen.
- (4) Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB zu bestellen. Die Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft zu informieren. Die mit der Verwahrstelle vereinbarte Vergütung darf die in den Anlagebedingungen festgelegte Obergrenze nicht übersteigen.

## § 12 Informations- und Kontrollrechte

Den Kommanditisten und Treugebern stehen die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB zu, der persönlich haftenden Gesellschafterin die Rechte aus §§ 161 Abs. (2), 118 HGB. Der Jahresbericht wird den Kommanditisten und Treugebern zugänglich gemacht. Auf Anfrage erhalten sie den Jahresbericht der Gesellschaft in Textform.

## § 13 Gegenstand der Beschlussfassung der Gesellschafter

- (1) Über die Angelegenheiten der Gesellschaft entscheiden, soweit für diese nicht die geschäftsführende Kommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Treuhandkommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin zuständig sind, die Gesellschafter durch Beschlussfassung.
- (2) Die Gesellschafter sind außer in den sonst in diesem Vertrag genannten Fällen zuständig für folgende Beschlussfassungen:
- a) Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin;
  - c) auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin Entscheidung über die Verwendung des Jahresergebnisses und die Höhe der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse;
  - d) Wahl eines Abschlussprüfers;
  - e) Zustimmung zur Änderung der Anlagebedingungen;
  - f) Zustimmung zur Kündigung, Änderung und Abschluss eines Bestellsungsvertrags mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
  - g) Zustimmung zu Handlungen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgehen;
  - h) Zustimmung zu Verfügungen der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin über ihren jeweiligen Gesellschaftsanteil gemäß § 21 Abs. (4);
  - i) Zustimmung zum Wechsel der Treuhandkommanditistin gemäß § 22 Abs. (1) und Abs. (3);
  - j) Beschlüsse gemäß § 24 Abs. (1);
  - k) Zustimmung zu Übernahmevereinbarungen bei Kündigung der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin gemäß § 25 Abs. (1) Satz 3;
  - l) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 26 Abs. (2);
  - m) Fortsetzung der Gesellschaft gemäß § 30 Abs. (1) Satz 2 oder nach Auflösung gemäß § 28 Abs. (2) oder in sonstigen Fällen der Auflösung;
  - n) vorzeitige Auflösung der Gesellschaft gemäß § 30 Abs. (1) Satz 6 oder Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 Umwandlungsgesetz;
  - o) Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

## § 14 Beschlussfassung

- (1) Die Gesellschafter sind berechtigt, an der Beschlussfassung teilzunehmen. Sie beschließen im Wege der schriftlichen Abstimmung (§ 15) oder in Gesellschafterversammlungen (§ 16).
- (2) Beschlussfähigkeit zur Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren ist dann gegeben, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind. Die Gesellschafterversammlung ist dann beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß zu ihr eingeladen wurden.
- (3) Stimmberechtigt sind alle Gesellschafter. Die Treuhandkommanditistin ist nur hinsichtlich des von ihr nicht treuhänderisch gehaltenen Teils ihres Kommanditanteils stimmberechtigt.
- (4) Auf je EUR 50 des Kapitalkontos I jedes Gesellschafters entfällt eine Stimme. Entstehen nicht durch EUR 50 ohne Rest teilbare Beträge, so bleibt dieser Restbetrag bei der Ermittlung der Stimmenzahl unberücksichtigt. Auf jeden stimmberechtigten Gesellschafter und Treugeber entfällt aber mindestens eine Stimme. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I am letzten Tag des Kalendermonates, der dem Kalendermonat vorangegangen ist, an dem die erste Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw. die erste Ladung zur Gesellschafterversammlung versandt wurde. In der Platzierungsphase sind nur die Gesellschafter stimmberechtigt, die der Gesellschaft zum vorgenannten Stichtag beigetreten sind. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat 1.000 Stimmen.
- (5) Die Gesellschafter können sich bei der Beschlussfassung nur durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Gesellschafter vertreten lassen. Die Vollmacht ist für jedes schriftliche Abstimmungsverfahren bzw. jede Gesellschafterversammlung neu zu erteilen. Den Bevollmächtigten kann die Befugnis eingeräumt werden, ihrerseits Untervollmachten zu erteilen. Sie können von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.

Ein Bevollmächtigter kann bei der Beschlussfassung entsprechend den ihm erteilten Weisungen seiner Vollmachtgeber voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Im Übrigen können Gesellschafter für ihre Beteiligung nur einheitlich abstimmen.

- (6) Alle Beschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (7) Beschlüsse zu § 13 Abs. (2) Buchstabe f) bis l) und o) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen und über eine Auflösung oder Fortsetzung sowie Umwandlung der Gesellschaft (§ 13 Abs. (2) Buchstabe e), m) und n) bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die als Anleger im Sinne des KAGB an der Gesellschaft beteiligt sind und die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

- (8) Eine Nachschussverpflichtung ist ausgeschlossen und kann von den Gesellschaftern auch nicht einstimmig beschlossen werden.
- (9) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung vom Zustandekommen der Beschlussfassung, spätestens aber 3 Monate nach dem Tage der Beschlussfassung, durch Feststellungsklage gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Tag der Beschlussfassung ist bei der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der Tag, an dem diese endet, bei der Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren der Tag, an dem die Frist zur Stimmabgabe gemäß § 15 Abs. (3) Satz 5 abläuft. Nach Ablauf der Klagefrist gelten etwaige Mängel der Beschlussfassung als geheilt.

## § 15 Schriftliches Abstimmungsverfahren

- (1) Es ist mindestens einmal jährlich ein schriftliches Abstimmungsverfahren durchzuführen (ordentliche Beschlussfassung). Das jährliche Abstimmungsverfahren ist bis spätestens dem 30.09. eines jeden Jahres, erstmals im Jahre 2016, einzuleiten. Das jährliche Abstimmungsverfahren braucht nicht stattzufinden, wenn stattdessen bis zum 30.09. des jeweiligen Jahres eine Gesellschafterversammlung einberufen wird.
- (2) Weitere schriftliche Abstimmungsverfahren sind dann durchzuführen, wenn die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin dies für erforderlich halten oder wenn Gesellschafter, die insgesamt mindestens 2% der vorhandenen Stimmen repräsentieren, dies unter Angabe mindestens eines bestimmten Beschlussantrages verlangen.
- (3) Die geschäftsführende Kommanditistin hat den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung unter vollständiger Angabe der einzelnen Beschlussgegenstände und -anträge in Textform zu übersenden. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von ihr zu erläutern. Ergänzende, rechtzeitig geltend gemachte Auskunftersuchen der teilnahmeberechtigten Personen hat sie selbst oder durch von ihr autorisierte Personen zu beantworten. Zur Durchführung der Stimmabgabe ist den Gesellschaftern ein vorbereiteter Abstimmungsbogen zu übermitteln, der jeden zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag enthält und zu jedem Beschlussantrag die Stimmabgabe durch Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung in geeigneter Weise, z.B. durch Ankreuzen, ermöglicht; der Abstimmungsbogen ist von dem Gesellschafter oder einem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Frist zur Stimmabgabe festzulegen, die einen Monat nach Aufgabe der letzten Abstimmungsaufforderung an eine teilnahmeberechtigte Person zur Post nicht unterschreiten darf. Nach Ablauf dieser Frist zugehende Stimmabgaben gelten als nicht erfolgt.
- (4) Das Ergebnis einer schriftlichen Abstimmung stellt die geschäftsführende Kommanditistin in einem schriftlichen Protokoll fest, von dem sie den Gesellschaftern eine Kopie zu übersenden hat.

- (5) Verlangt die Treuhandkommanditistin oder verlangen die persönlich haftende Gesellschafterin oder Gesellschafter nach § 15 Abs. (2) die Durchführung eines schriftlichen Abstimmungsverfahrens und gerät die geschäftsführende Kommanditistin mit der Durchführung dieses schriftlichen Abstimmungsverfahrens in Verzug, sind die genannten Personen berechtigt, selbst das schriftliche Abstimmungsverfahren durchzuführen. Soweit nach den vorstehenden Regelungen Aufgaben der geschäftsführenden Kommanditistin bei der Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens zugewiesen sind, treten in diesem Fall an deren Stelle, je nach der die Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens verlangenden Personen, entweder die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhandkommanditistin oder die Gesellschafter, die die Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens verlangt haben.

## § 16 Gesellschafterversammlung

- (1) Eine Gesellschafterversammlung findet statt, wenn die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin die Einberufung einer Gesellschafterversammlung im Interesse der Gesellschaft für erforderlich halten oder wenn Gesellschafter, die insgesamt mindestens 2% der vorhandenen Stimmen repräsentieren, dies unter Angabe eines bestimmten Beschlussantrages verlangen.
- (2) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt in Textform durch die geschäftsführende Kommanditistin unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Wahrung einer Frist von mindestens einem Monat beginnend mit der Absendung (Aufgabe zur Post) der letzten Ladung an einen Gesellschafter.
- (3) Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin geleitet. Sie ist berechtigt, einen Vertreter mit der Leitung zu beauftragen.
- (4) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, welches von dem Leiter der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zu übersenden ist.
- (5) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an der Gesellschafterversammlung teilnehmen zu lassen, wenn sie deren Erscheinen für erforderlich oder zweckmäßig hält.
- (6) Verlangt die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin oder verlangen Gesellschafter, die mindestens 2% der vorhandenen Stimmen repräsentieren, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung und kommt die geschäftsführende Kommanditistin mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung in Verzug, gilt § 15 Abs. (5) entsprechend.

## § 17 Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Sonderwerbungskosten

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister.
- (2) Innerhalb der den gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB entsprechenden Frist ist von der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der geschäftsführenden Kommanditistin unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften und der Vorschriften des KAGB der Jahresabschluss aufzustellen, durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen zu lassen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erstellung des Jahresberichts gemäß §§ 158, 135 KAGB zu übermitteln.
- (3) Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 13 Abs. (2) Buchstabe a) festgestellt. Der geprüfte Jahresabschluss ist den übrigen Gesellschaftern vor der Beschlussfassung zur Verfügung zu stellen. Mit der Aufforderung zur Abstimmung im jährlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw., wenn stattdessen eine Gesellschafterversammlung stattfindet, mit der Einladung zu dieser sind die Gesellschafter und Treugeber darauf hinzuweisen, wo und in welcher Weise der geprüfte Jahresabschluss zur Verfügung gestellt wird.
- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin hat die zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der steuerlichen Einkünfte erforderlichen Erklärungen zu erstellen. Sonderwerbungskosten der einzelnen Gesellschafter können nur berücksichtigt werden, wenn sie bis spätestens 3 Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres von dem betreffenden Gesellschafter der Gesellschaft mitgeteilt und entsprechende Belege vorgelegt werden. Eine besondere Aufforderung zur Mitteilung der Sonderwerbungskosten braucht nicht zu erfolgen. Später bekanntgegebene Sonderwerbungskosten müssen bei den Steuererklärungen nicht mehr berücksichtigt werden.

## § 18 Beteiligung am Ergebnis und Vermögen

- (1) Jeder Gesellschafter ist mit dem sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I ergebenden Anteil am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
- (2) Am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) der Gesellschaft sind die Gesellschafter ebenfalls im Verhältnis ihres Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I beteiligt. Maßgeblich ist der Kontostand am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Ergebnis zugewiesen wird. Die Beteiligung des Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft ist für das Geschäftsjahr des wirksamen Beitritts des Gesellschafters auf taggenauer Basis zu ermitteln.
- (3) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Einlage übersteigen. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen, auch sonstige Nachschusspflichten sind ausgeschlossen und können nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.



## § 19 Entnahmen (Ausschüttungen)

- (1) Es ist vorgesehen, dass die Gesellschafter die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr oder aus vergangenen Geschäftsjahren aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse, ggf. vermindert um die Beträge, die nach Bestimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erfüllung absehbarer vertraglicher, gesetzlicher und sonstiger Verpflichtungen oder für im Rahmen des Gesellschaftszweckes zu tätige Aufwendungen und/oder zur Durchführung weiterer Investitionen erforderlich sind, auch soweit diese nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres anfallen, oder die gemäß den Bestimmungen der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einer Liquiditätsreserve zugeführt werden sollen, entnehmen können. Die Einlageleistungen der Gesellschafter und Fremdmittelvaluierungen bleiben bei der Ermittlung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse unberücksichtigt. Der Betrag der danach „ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse“ ist für jedes Geschäftsjahr zu ermitteln und zugleich mit dem Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (2) Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Gesellschafter berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.
- (3) a) Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgezahlt werden soll. Ist für den betreffenden Gesellschafter in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung gemäß vorstehendem Abs. (2) erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu.
- b) Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt. Bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Gesellschafter bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. (2) eine Abschlagszahlung i.H.v. 3,80% p.a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, in monatlichen Teilbeträgen i.H.v. 1/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. eines Kalendermonats, erstmals am 15. des Kalendermonats, in dem die Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. (2) beginnt, erhält.
- (4) Der Ausschüttungsanspruch gemäß Abs. (3) Buchstabe a) wird unter Berücksichtigung etwa bereits geleisteter Abschlagszahlungen gemäß Abs. (3) Buchstabe b) einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditäts-

überschusses durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 13 Abs. (2) Buchstabe c) fällig. Übersteigen etwaige Abschlagszahlungen den Ausschüttungsanspruch, wird der Differenzbetrag mit zukünftigen Ausschüttungsansprüchen verrechnet. Soweit Differenzbeträge zum Zeitpunkt des Ausscheidens des betreffenden Gesellschafters bzw. zum Zeitpunkt der Beendigung der Gesellschaft nicht ausgeglichen sind, sind sie vom Abfindungsgut haben bzw. dem Anteil am Liquidationsüberschuss abzuziehen.

- (5) Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haftsumme darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter, die nicht Treugeber sind, erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Die Rückgewähr der von einem Treugeber geleisteten Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den Treugeber entfallenden Betrag der Haftsumme herabmindert, bedarf außer der Zustimmung der Treuhandkommanditistin auch der Zustimmung des betroffenen Treugebers. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die betroffenen Treugeber vor der Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die auf den Treugeber entfallende Haftsumme durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

- (6) Auszahlungen dürfen nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.
- (7) Die Gesellschafter stimmen bereits mit Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages explizit zu, dass Ausschüttungen i.H.v. bis zu 15% der Einlage auch vorgenommen werden können, wenn kein ausreichender handelsrechtlicher Bilanzgewinn vorhanden ist (Kapitalrückzahlungen), sofern dies nicht zu einer Rückzahlung der Haftsumme führt (insoweit gilt Abs. 5). Die Gesellschafter sind sich bewusst, dass – sofern hierfür eine gesetzliche Grundlage existiert – vorgenommene Kapitalrückzahlungen im Insolvenzfall ggf. zu einem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung in Höhe der erhaltenen Kapitalrückzahlungen führen können.

## § 20 Vergütungen der Gesellschafter

- (1) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos der Gesellschaft kalenderjährlich eine laufende Vergütung i.H.v. 0,05% des Nennbetrags der Pflichteinlagen, die die Gesellschafter der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres geleistet haben zzgl.



gesetzlicher Umsatzsteuer. Ist die persönlich haftende Gesellschafterin als persönlich haftende Gesellschafterin an einer Objektgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt, an der auch die Gesellschaft beteiligt ist, verringert sich die vorgenannte Vergütung in Höhe der von der persönlich haftenden Gesellschafterin auf Ebene der Objektgesellschaft erhaltenen Vergütung entsprechend. Die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt insgesamt jedoch maximal 0,13% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf der Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung der Gesellschaft kalenderjährlich, eine laufende Vergütung i. H. v. 0,125% des Nennbetrags der Pflichteinlagen, die die Gesellschafter der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres geleistet haben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Ist die geschäftsführende Kommanditistin als geschäftsführende Kommanditistin an einer Objektgesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB beteiligt, an der auch die Gesellschaft beteiligt ist, verringert sich die vorgenannte Vergütung in Höhe der von der geschäftsführenden Kommanditistin auf Ebene der Objektgesellschaft erhaltenen Vergütung entsprechend. Die Vergütung der geschäftsführenden Gesellschafterin beträgt insgesamt jedoch maximal 0,35% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die geschäftsführende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf der Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- (3) Die Treuhandkommanditistin erhält für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung i. H. v. 0,125% des Betrages, auf den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage erhöht hat zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der hierdurch der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehende Aufwand wird durch die Gesellschaft nicht separat ersetzt, sondern ist mit Zahlung des nach § 11 Abs. (3) der Kapitalverwaltungsgesellschaft zustehenden Vergütungsanspruches abgegolten.
- (4) Soweit die Höhe der Vergütungen gemäß den vorstehenden Bestimmungen vom durchschnittlichen Nettoinventarwert eines Geschäftsjahres abhängt, handelt es sich hierbei um den Betrag, der gemäß den §§ 271, 272 i. V. m. §§ 168 f. KAGB zu ermitteln ist. Die Berechnung des jährlichen Durchschnittswertes erfolgt auf der Grundlage der gemäß § 271 Abs. 1 KAGB durchgeführten Bewertung und Berechnungen unter taggenauer Berücksichtigung der zwischen den Stichtagen im Geschäftsjahr maßgeblichen Bewertungen.

Die für die Berechnung der laufenden Vergütungen gemäß Abs. (1) Satz 1, Abs. (2) Satz 1 und Abs. (3) Satz 1 maßgeblichen Prozentsätze sind für die Zeit bis zum 31.12.2019 fest vereinbart. Ab dem Geschäftsjahr 2020 verändern sich diese Prozentsätze für jedes Geschäftsjahr im gleichen Verhältnis, wie sich der Geldwert gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, zum jeweiligen Vorjahr verändert hat. Die Anpassungen erfolgen, ohne dass sich ein Beteiligter hierauf berufen muss.

Vor schriftlicher Geltendmachung einer Vergütungsanpassung kann jedoch kein Verzug eintreten.

- (5) Die vorstehend geregelten Vergütungen und die Aufwendersatzansprüche sind Aufwand der Gesellschaft.

## § 21 Verfügung über Anteile

- (1) Jede rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Kommanditanteil bedarf der schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Verfügungen sind nur mit Wirksamwerden zum Ablauf eines Kalenderjahres zulässig, in dem die geschäftsführende Kommanditistin die schriftliche Zustimmung erteilt hat. Die Verfügung über einen von einem Treugeber gehaltenen Kommanditanteil erstreckt sich auch auf die Rechte und – soweit, wie z. B. bei einer Übertragung, betroffen – auch die Pflichten aus dem Treuhandvertrag, ohne dass es einer besonderen Zustimmung der Treuhandkommanditistin bedarf.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre nach vorstehendem Abs. (1) erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Die Verweigerung der Zustimmung ist stets berechtigt, wenn der Gesellschafter fällige Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag noch nicht vollständig erfüllt hat, insbesondere den Informationspflichten nach § 3 Abs. (7) bis (10) nicht vollständig nachgekommen ist oder in der Person des Anteilsübernehmers ein wichtiger Grund vorliegt. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Erteilung der Zustimmung auch davon abhängig machen, dass der Erwerber des Kommanditanteiles, der nicht zugleich Treugeber wird, ihr oder einem von ihr bezeichneten Dritten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt, die den Bevollmächtigten berechtigt, im Namen des Vollmachtgebers alle Erklärungen gegenüber dem Handelsregister abzugeben und entgegenzunehmen, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Der Gesellschafter hat im Fall einer Verfügung über seinen Anteil die notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe zu erstatten, jedoch nicht mehr als 5% des Anteilswerts.
- (3) Abweichend von Abs. (1) ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, die von ihr treuhänderisch gehaltenen Teile ihres Kommanditanteils ganz oder teilweise auch zu jedem beliebigen anderen Zeitpunkt ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin vollständig, also auch mit Wirkung im Außenverhältnis, auf ihren jeweiligen Treugeber zu übertragen, wenn sie hierzu gegenüber dem Treugeber verpflichtet ist. Der Treugeber hat in diesem Falle die mit seiner Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht. Die Treuhandkommanditistin hat derartige Übertragungen der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen; solange die schriftliche Anzeige nicht vorliegt, gilt gegenüber der Gesellschaft, deren Gesellschaftern, ihren Organen und ihren Vertragspartnern die Übertragung als nicht erfolgt. Für die Übertragung des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin im Ganzen gilt vorrangig § 22.

- (4) Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin sind abweichend von den vorstehenden Vorschriften nur dann berechtigt, ihren jeweiligen Gesellschaftsanteil auf eine andere Person zu übertragen, wenn zuvor dem vorgesehenen Übertragungsvertrag durch Gesellschafterbeschluss zugestimmt worden ist und der vorgesehene Anteilsübernehmer sich verbindlich verpflichtet hat, den Anteil mit allen Aufgaben, Rechten und Pflichten zu übernehmen.

## § 22 Wechsel der Treuhandkommanditistin

- (1) Durch Gesellschafterbeschluss kann bestimmt werden, dass der von der Treuhandkommanditistin im Außenverhältnis treuhänderisch gehaltene Kommanditanteil sowie sämtliche mit ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin verbundenen Rechte und Pflichten aus diesem Gesellschaftsvertrag unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen anderen Treuhandkommanditisten, der zuvor verbindlich der Übernahme zugestimmt hat, übergehen, bei gleichzeitigem Übergang der Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus den mit den einzelnen Treugebern abgeschlossenen Treuhandverträgen im Wege der Vertragsübernahme. Der Übergang wird wirksam zu dem im Gesellschafterbeschluss bestimmten Zeitpunkt, in Ermangelung einer Bestimmung mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung.
- (2) Die Treuhandkommanditistin und die übrigen Gesellschafter stimmen schon hiermit unwiderruflich der Vertragsübernahme der Treuhandverträge sowie der Übernahme der Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus diesem Gesellschaftsvertrag durch den auf diese Weise neu bestimmten Treuhandkommanditisten zu, auch wenn sie selbst an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, sich der Stimme enthalten haben oder gegen den vorgeschlagenen Beschluss gestimmt haben. Das Recht eines jeden Treugebers, den Treuhandvertrag zu kündigen, bleibt unberührt.
- (3) Durch Gesellschafterbeschluss, für den die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten, kann die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt werden, ihre Rechtsstellung aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie aus allen von ihr abgeschlossenen Treuhandverträgen auf einen neuen Treuhandkommanditisten, dessen Person im Gesellschafterbeschluss bezeichnet sein muss, zu übertragen.

## § 23 Tod eines Gesellschafters

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgeführt.
- (2) Die Erbfolge soll durch Vorlage des Erbscheins nachgewiesen werden; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin.
- (3) Mehrere Erben eines verstorbenen Gesellschafters müssen sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen.
- (4) Ist die Erbfolge nicht nachgewiesen oder ein gemeinsamer Bevollmächtigter nicht vorhanden, ruhen die Rechte des bzw. der

Erben mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und etwaiger Entnahmerechte; Zahlungen werden jedoch erst fällig, wenn die Berechtigung gemäß Abs. (2) nachgewiesen ist.

- (5) Im Falle des Todes eines Gesellschafters tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Anteile übergehen, die im Rahmen des Übergangs der Anteile tatsächlich angefallenen Aufwendungen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5% des Anteilswerts.

## § 24 Änderungen der Gesellschafterverhältnisse

- (1) Zur Aufnahme weiterer persönlich haftender Gesellschafter oder Kommanditisten, zur Umwandlung der Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters in die eines Kommanditisten, der Stellung eines Kommanditisten in die eines persönlich haftenden Gesellschafters, zur Änderung der Geschäftsführungs- und/oder Vertretungsbefugnisse, zur Übernahme von Pflichteinlagen durch persönlich haftende Gesellschafter, zur Erhöhung oder Herabsetzung von Pflichteinlagen und/oder Haftsummen sowie zum Abschluss von Vereinbarungen über das vollständige oder teilweise Ausscheiden eines Gesellschafters bedarf es, soweit nicht dieser Gesellschaftsvertrag derartige Maßnahmen bereits ausdrücklich zulässt, eines Gesellschafterbeschlusses, dem die von dem Vorgang unmittelbar betroffenen Gesellschafter ausdrücklich zustimmen müssen. Betrifft die vorgesehene Änderung funktionstragende Gesellschafter, d.h. solche, deren Beitrag nicht ausschließlich in Geldleistungen besteht, oder treten funktionstragende Gesellschafter der Gesellschaft neu bei, soll der Gesellschafterbeschluss auch die von diesen Gesellschaftern zu übernehmenden besonderen Rechte und Pflichten sowie die etwa damit einhergehende Modifikation der Rechte und Pflichten der zuvor vorhandenen funktionstragenden Gesellschafter regeln, ggf. auch die Vergütungen für die bisherigen und neuen funktionstragenden Gesellschafter neu festsetzen.
- (2) Wird ein Beschluss gemäß Abs. (1) gefasst, so ist, wenn dieser nichts anderes bestimmt, die geschäftsführende Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, namens aller jeweiligen Gesellschafter die zum Vollzug der Beschlüsse erforderlichen Verträge abzuschließen und die zum Vollzug dieser Verträge notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die etwa erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen, ggf. auch von den abgeschlossenen Verträgen zurückzutreten, diese zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben. Sie ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und auch die Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien sowie diesen das Recht einzuräumen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.

## § 25 Kündigung

- (1) Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht. Vor dem Auflösungszeitpunkt (§ 30 Abs. (1)) kann ein Gesellschafter nur fristlos aus wichtigem Grund kündigen.

Außerordentliche Kündigungen der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin werden abweichend hiervon erst dann wirksam, wenn ein anderer geschäftsführender Kommanditist bzw. persönlich haftender Gesellschafter unter Übernahme der von diesen gemäß diesem Gesellschaftsvertrag wahrzunehmenden Aufgaben sowie deren Rechten und Pflichten durch schriftlichen Beitrittsvertrag wirksam beigetreten ist bzw. wenn der Übernehmer bereits Gesellschafter war, hierüber eine schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist. Eine Übereignungsvereinbarung wird erst wirksam, wenn ihr durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 13 Abs. (2) Buchstabe k) zugestimmt wird.

- (2) Kündigungen sind schriftlich gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. – falls diese kündigt – durch die geschäftsführende Kommanditistin, zu erklären.
- (3) Die Kündigung eines Treugebers beendet gleichzeitig auch seinen mit der Treuhandkommanditistin bestehenden Treuhandvertrag. Die Kündigung des Treuhandvertrages wird erst mit der Eintragung des bisherigen Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister wirksam.
- (4) Der Rücktritt, Widerruf o. ä. in den in § 4 Abs. (3) Satz 5f. genannten Fällen gilt stets als fristlose Kündigung des betreffenden Gesellschafters.

## § 26 Ausschluss eines Gesellschafters

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters liegt unter anderem vor, wenn der Gesellschafter Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 3 Abs. (7) bis (10) verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder der Gesellschafter nicht mehr die Voraussetzungen nach § 3 Abs. (6) Satz 4 erfüllt.
- (2) Der Ausschluss eines Gesellschafters ist nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses zulässig.
- (3) Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der geschäftsführenden Kommanditistin über den Ausschluss enthaltenden Gesellschafterbeschluss. Die Erklärung ist gegenüber dem betroffenen Gesellschafter abzugeben; im Falle des Ausschlusses eines Treugebers ist die Treuhandkommanditistin zu benachrichtigen. Soll die geschäftsführende Kommanditistin ausgeschlossen werden, ist die schriftliche Mitteilung von der persönlich haftenden Gesellschafterin abzugeben.

## § 27 Insolvenz und Zwangsvollstreckung

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder einer Ausschlussklärung bedarf, vorbehaltlich der Regelungen des § 28 Abs. (2) aus der Gesellschaft aus, wenn
  - a) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,

- b) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder
  - c) sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet wird und dieser das Gesellschaftsverhältnis kündigt.
- (2) Das Ausscheiden erfolgt in den Fällen des Abs. (1) Buchstabe a) und Buchstabe b) mit dem Tag der entsprechenden Beschlussfassung des Insolvenzgerichts, in den Fällen des Abs. (1) Buchstabe c) mit Wirksamwerden der Kündigung.

## § 28 Fortsetzung der Gesellschaft

- (1) Kündigung, Ausschluss, gemäß § 24 vereinbartes Ausscheiden sowie der Eintritt der in § 27 genannten Umstände führen nicht zur Auflösung der Gesellschaft, soweit diese Rechtsfolge nicht gesetzlich zwingend oder gemäß nachstehendem Abs. (2) eintritt, sondern nur zum Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters. Die Gesellschaft wird mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

Scheidet ein Treugeber aus, endet damit auch zugleich der zwischen ihm und der Treuhandkommanditistin abgeschlossene Treuhandvertrag, ohne dass es hierzu weiterer Erklärungen bedarf.

- (2) Sind – außer Treugebern – nur zwei Gesellschafter vorhanden und treten die in Abs. (1) genannten Voraussetzungen in der Person eines dieser Gesellschafters ein, scheidet der betreffende Gesellschafter nicht aus, die Gesellschaft ist dann vielmehr aufgelöst. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Fortsetzung der Gesellschaft beschlossen werden, falls nicht gesetzlich zwingende Hinderungsgründe entgegenstehen.
- (3) Die Gesellschaft und die übrigen Gesellschafter sind nicht verpflichtet, für etwaige Freistellungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter Sicherheit zu leisten.
- (4) Ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens haftet der als Anleger an der Gesellschaft beteiligte Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## § 29 Abfindungsguthaben

- (1) Scheidet ein am Vermögen der Gesellschaft beteiligter Gesellschafter ganz oder teilweise aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Rechtsnachfolge in seinen Anteil stattfindet, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich nach dem Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres bzw. – beim Ausscheiden zum 31.12. eines Geschäftsjahres – zum Ende dieses Geschäftsjahres bestimmt.

Von dem sich danach ergebenden Betrag steht dem ausscheidenden Gesellschafter der Anteil zu, der sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zum vorgenannten maßgeblichen Stichtag zur Summe aller Kapitalkonten I am gleichen Stichtag ergibt. Hat der Gesellschafter nach dem gemäß Satz 1 maßgeblichen Stichtag weitere Einlagen geleistet, erhöht sich sein

Abfindungsguthaben um den Betrag dieser Einlagen (ohne das darin etwa enthaltene Agio).

- (2) Der Gesellschafter hat der Gesellschaft die im Zusammenhang mit seinem vorzeitigen Ausscheiden entstehenden notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe zu erstatten, jedoch nicht mehr als 5% des Anteilswerts. Vorzeitig ist ein Ausscheiden vor dem 31.12.2028.
- (3) Das Abfindungsguthaben ist, soweit nicht nachstehend in diesem Abs. (3) abweichendes geregelt ist binnen einer Frist von 6 Monaten nach dem Zeitpunkt des Ausscheidens zu zahlen.

Die Gesellschaft ist zur Auszahlung nur insoweit verpflichtet, als aus Sicht der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausreichend liquide Mittel für die Erfüllung der Ansprüche von Gesellschaftsgläubigern verbleiben.

Genügt die nach vorstehendem Satz zur Verfügung stehende Liquidität nicht, um alle Ansprüche auf Abfindungsguthaben zu befriedigen, so sind im jeweiligen Geschäftsjahr vorrangig die Abfindungsansprüche zu befriedigen, die aus einem zeitlich früheren Ausscheiden resultieren. Sind mehrere Gesellschafter zeitgleich ausgeschieden, so wird die zur Verfügung stehende Liquidität anteilig auf diese verteilt. Wegen der weitergehenden Ansprüche der ausgeschiedenen Gesellschafter kann die Gesellschaft weitere angemessene Stundungen verlangen.

- (4) Die Ansprüche auf Abfindungsguthaben sind ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, höchstens jedoch mit 4% p. a., zu verzinsen.
- (5) An schwebenden Geschäften ist der ausgeschiedene Gesellschafter nicht beteiligt, soweit diese nicht in die Wertermittlung gemäß Abs. (1) einfließen.
- (6) Die Gesellschaft und die verbleibenden Gesellschafter sind nicht verpflichtet, für das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters Sicherheit zu leisten.
- (7) An die Stelle des Anspruches auf ein Abfindungsguthaben tritt der Anspruch auf Beteiligung am anteiligen Liquidationserlös, wenn vor Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters die Auflösung der Gesellschaft eingetreten oder beschlossen worden ist, erhöht um etwaige Ausschüttungen, die der Gesellschafter erhalten hätte, wenn er nicht vor dem Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft bereits aus dieser ausgeschieden wäre.
- (8) In den Fällen des § 4 Abs. (3) Satz 5f. i.V.m. § 25 Abs. (4) gelten die vorstehenden Abs. (1) bis (7) nicht. Der ausscheidende Gesellschafter erhält in diesen Fällen die von ihm geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzüglich nach Beendigung seiner Beteiligung an der Gesellschaft zurück.

## § 30 Dauer der Gesellschaft

- (1) Die Gesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen. Sie endet mit Ablauf des **31.12.2028** („Auflösungszeitpunkt“).

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den Auflösungszeitpunkt um maximal fünf Jahre zu verschieben („Verlängerungsoption“), wenn die Gesellschafter dem zuvor durch Gesellschafterbeschluss zugestimmt haben. Die geschäftsführende Kommanditistin hat den Gesellschaftern die Ausübung der Verlängerungsoption in Textform spätestens drei Monate vor dem Auflösungszeitpunkt mitzuteilen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung durch die Gesellschaft an die letztbekannte Anschrift des Gesellschafters.

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i. S. d. § 2 („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs aller Vermögensgegenstände der Gesellschaft – aufgelöst.

Die Gesellschafter können jederzeit die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft beschließen.

- (2) Im Fall der Auflösung wird die Gesellschaft von der zum Zeitpunkt der Auflösung bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft liquidiert. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.
- (3) Ab Liquidationsbeginn beträgt die jährliche Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu 2,42% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

## § 31 Persönliche Daten

- (1) Die von den Gesellschaftern erhobenen persönlichen Daten werden zusammen mit weiteren die jeweilige Beteiligung des Gesellschafters betreffenden Informationen (u.a. Beteiligungsnummer, Pflichteinlage, Agio usw.) in einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zu führenden Register („Anlegerregister“) erfasst. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Führung des Anlegerregisters auf einen Dritten zu übertragen.
- (2) Die Gesellschafter sind damit einverstanden, dass das Anlegerregister in elektronischer Form auf einer EDV-Anlage geführt wird.

Jeder Gesellschafter kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.

- (3) Die gespeicherten persönlichen Daten der Gesellschafter und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden.

Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine

Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft, die bestellte Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

- (4) Die Gesellschaft, deren Gesellschafter, ihre Organe und die Vertragspartner der Gesellschaft erfüllen ihre Verpflichtungen gegenüber dem einzelnen Gesellschafter ordnungsgemäß, wenn sie die die Beteiligung betreffende Korrespondenz, insbesondere die Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren und die Ladung zu Gesellschafterversammlungen, an die vom Gesellschafter zuletzt mitgeteilte Anschrift absenden.

## § 32 Schlussbestimmungen

- (1) Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt die gesetzliche Regelung.
- (3) Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (4) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

## § 33 Kosten

Die Kosten der Gründung der Gesellschaft trägt diese bis zu einem Höchstbetrag von EUR 10.000.

Schorndorf, den 19.02.2016

---

GF Zweite Beteiligungs-GmbH  
gez. Gerald Feig

---

FLEX Fonds Capital AG  
gez. Achim Bauer

---

GF Treuhand GmbH,  
gez. Jörg Schielein  
gez. Gerd Tröster

# ANLAGE 3 – Registertreuhandvertrag

## Registertreuhandvertrag

zwischen der in der

### Beitrittsvereinbarung benannten Person

– nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt –

und

### GF Treuhand GmbH

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Jörg Schielein und Gerd Tröster

– nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt –

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Treugeber-Anlegers an der

### FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf

– nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt –

## Vorbemerkung

Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligen. Die Treugeber-Anleger haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten.

## § 1 Registertreuhand

1. Die Treuhandkommanditistin erhöht im Auftrag des Treugeber-Anlegers ihren an der Gesellschaft gehaltenen Kommanditanteil gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages um den Betrag der vom Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung angegebenen Beteiligungssumme und hält den dadurch neu entstehenden Teil ihres Kommanditanteils im Außenverhältnis treuhänderisch im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugeber-Anlegers. Im Innenverhältnis zu den Gesellschaftern und den anderen Treugeber-Anlegern sowie zur Gesellschaft erwirbt der Treugeber-Anleger unmittelbar die Rechtsstellung wie ein Kommanditist.
2. Den Beitritt des Treugeber-Anlegers durch Abgabe der vorstehend in Ziffer 1. genannten Erklärung gegenüber der Gesellschaft wird die Treuhandkommanditistin erst vollziehen, wenn der Treugeber-Anleger die von ihm übernommene Betei-

ligungssumme sowie ein Agio i. H. v. 5% bezogen auf die Beteiligungssumme vollständig an die Gesellschaft gezahlt hat.

Wird der Beitritt des Treugeber-Anlegers trotz Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen nicht vollzogen, erhält er die eingezahlten Beträge von der Gesellschaft zurück. Mit der Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtung endet dieser Treuhandvertrag.

3. Der Treugeber-Anleger hat die Treuhandkommanditistin im Falle ihrer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft insoweit freizustellen, als er, wenn er unmittelbar mit einer Haftsumme i. H. v. 1,0% seiner Beteiligungssumme als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wäre, von den Gläubigern in Anspruch genommen werden könnte.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, einen Teil ihres Kommanditanteils wirtschaftlich für eigene Rechnung zu erhalten sowie ihren Kommanditanteil gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages auch für weitere Treugeber-Anleger zu erhöhen.
5. Die Treuhandkommanditistin hält den übernommenen Kommanditanteil im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor von diesem ausgesprochenen schriftlichen Weisung wahr, sofern der Treugeber-Anleger ihr eine entsprechende Vollmacht erteilt und nicht selbst an der Gesellschafterversammlung teilnimmt.

## § 2 Vergütung

Für die Übernahme der Stellung als Registertreuhänder erhält die Treuhandkommanditistin von der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 11 des Gesellschaftsvertrages) für jedes Kalenderjahr eine Vergütung i. H. v. 0,125% des Betrages, auf den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage erhöht hat, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Treuhandkommanditistin erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger.

## § 3 Vertragslaufzeit, Beendigung

1. Der Vertrag endet außer in den Fällen des § 1 Ziffer 2. Satz 3 und der nachstehenden Ziffern 2. und 3. mit der Beendigung der Liquidation der Gesellschaft sowie dann, wenn der Treugeber-Anleger aus der Gesellschaft ausscheidet, ohne dass ein Rechtsnachfolger an seine Stelle tritt.
2. Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Die Treuhandkommanditistin kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.



3. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.
4. Für den Fall, dass der Vertrag nach Vollzug des Beitritts des Treugeber-Anlegers zur Gesellschaft gemäß § 1 Ziffer 2. infolge Kündigung oder aus sonstigen Gründen endet, ohne dass zugleich auch das Gesellschaftsverhältnis des Treugeber-Anlegers zur Gesellschaft beendet wird, tritt die Treuhandkommanditistin schon hiermit den im Außenverhältnis treuhänderisch für den Treugeber-Anleger gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Abtretungsvereinbarung ist aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister.

#### § 4 Übertragung, Erbfall

1. Überträgt der Treugeber-Anleger seine im Außenverhältnis von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf einen Dritten, geht, ohne dass es weiterer Erklärungen bedarf, auch die gesamte Rechtsstellung des Treugeber-Anlegers aus diesem Vertrag mit allen Rechten und Pflichten im Wege der Vertragsübernahme auf den Übernehmer der Beteiligung über.
2. Im Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, bei mehreren Erben jeweils insoweit, als der Vertrag auf die auf diese übergegangenen Teile des Kommanditanteils entfällt.
3. Wird gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages ein neuer Treuhandkommanditist bestimmt, auf den die Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus den einzelnen Treuhandverträgen sowie ihr im Außenverhältnis treuhänderisch für die Treugeber-Anleger gehaltenen Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge unter Ausschluss der Auseinandersetzung übergehen soll, stimmt der Treugeber-Anleger schon jetzt ausdrücklich und unwiderruflich dem Eintritt des nach Maßgabe der gesellschaftsvertraglichen Regelungen neu bestimmten Treuhandkommanditisten anstelle der Treuhandkommanditistin in die Kommanditistenstellung und in den Treuhandvertrag und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu, auch wenn er selbst an der Beschlussfassung über die Neubestimmung eines Treuhandkommanditisten nicht teilgenommen, sich der Stimme enthalten oder gegen die Neuwahl des Treuhandkommanditisten gestimmt hat.

#### § 5 Schlussbestimmungen

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

---

**FLEX Fonds Select 1**  
**geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Friedensstraße 13 – 15  
73614 Schorndorf

Telefon +49 (0)7181 4837 - 0  
Telefax +49 (0)7181 4837 - 142

[vertrieb@flex-fonds.de](mailto:vertrieb@flex-fonds.de)  
[www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de)