

Verkaufsprospekt

# VC Value Add Plus

VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG



**Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen  
Publikums-AIF »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG«  
einschließlich**

- Anlage I: Anlagebedingungen
- Anlage II: Gesellschaftsvertrag
- Anlage III: Treuhandvertrag
- Anlage IV: Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8  
der Offenlegungsverordnung

Stand: 25. September 2024

# Inhaltsverzeichnis.

<b>1. Wichtige Hinweise</b>	8
<b>2. Das Angebot im Überblick</b>	9
2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds	9
2.2 Wesentliche Risiken des Fonds	9
2.3 Fondsdaten	10
2.4 Die Anlageimmobilien	10
2.5 Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (Prognose)	10
2.6 Rechte und Pflichten der Anleger	10
2.7 Steuervorschriften	11
2.8 Anlegerprofil	11
2.9 Haftung der Anleger	11
2.10 Nachhaltigkeit	12
<b>3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/Objektgesellschaften</b>	12
3.1 Allgemeine Angaben	12
3.2 Gegenstand des AIF	12
3.3 Mitglieder der Geschäftsführung	12
3.4 Konzept der Beteiligung	13
3.5 Angestrebte Auszahlungen	13
3.6 Kapital des AIF	13
3.7 Jahresabschluss/Lagebericht	13
3.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung	14
3.9 Gesellschafterversammlung	14
3.10 Gesellschafterbeschlüsse	15
<b>4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	16
4.1 Firma, Rechtsform und Sitz	16
4.2 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages/von der KVG übernommene Funktionen	16
4.3 Geschäftsführung/Aufsichtsrat	17
4.4 Kapitalanforderungen/Versicherung der Kapitalverwaltungsgesellschaft	17
4.5 Vergütungspolitik	17
4.6 Weitere Investmentvermögen	18
<b>5. Die Verifort Capital Gruppe</b>	19
5.1 Management	20
<b>6. Angaben zur Verwahrstelle</b>	20
6.1 Firma, Rechtsform und Sitz	20
6.2 Haupttätigkeiten/Aufgaben	20
6.3 Haftung/Haftungsfreistellung	21
<b>7. Treuhandkommanditistin</b>	22
7.1 Firma, Rechtsform und Sitz	22
7.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin	22
7.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin	22
7.4 Gesamtbetrag der Vergütung für die Wahrnehmung der Aufgaben	22

<b>8. Anleger</b> .....	23
8.1 Profil des typischen Anlegers .....	23
8.2 Faire Behandlung der Anleger .....	23
<b>9. Anlagegegenstand</b> .....	24
9.1 Nutzungsart .....	24
9.2 Region .....	25
9.3 Größenklassen .....	25
9.4 Risikomischung .....	25
9.5 Bankguthaben im Rahmen der Liquidation .....	25
9.6 Nachhaltigkeit .....	25
<b>10. Marktumfeld Gewerbeimmobilien</b> .....	26
10.1 Der Markt für Büroimmobilien .....	27
10.2 Der Markt für Handelsimmobilien .....	29
10.3 Der Markt für Logistik-Immobilien und Light Industrial .....	32
<b>11. Prognoserechnungen (Prognose)</b> .....	36
11.1 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) .....	36
11.2 Mittelverwendung des AIF (Prognose) .....	36
11.3 Mittelherkunft des AIF (Prognose) .....	39
11.4 Liquiditätsprognose des AIF (Prognose) .....	41
11.5 Sensitivitätsanalysen (Prognose) .....	46
<b>12. Verwaltung des Investmentvermögens</b> .....	48
12.1 Anlageziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens .....	48
12.2 Investitionen in andere Investmentvermögen .....	48
12.3 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik .....	48
12.4 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens .....	48
12.5 Mit Vermögensgegenständen und Techniken verbundene Risiken .....	48
12.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen .....	49
12.7 Liquiditätsmanagement .....	50
12.8 Rückgaberechte .....	50
12.9 Interessenkonflikte .....	50
12.10 Volatilität .....	51
12.11 Prime Broker .....	51
12.12 Treuhandkommanditistin .....	52
<b>13. Risiken</b> .....	52
13.1 Risikoprofil des AIF .....	52
13.2 Darstellung der einzelnen Risiken .....	52
13.3 Maximales Risiko .....	62

<b>14. Anteile</b> .....	62
14.1 Anteilklassen .....	62
14.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile .....	62
14.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung .....	63
14.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten .....	63
14.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen .....	63
14.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert .....	64
14.7 Übertragung von Anteilen .....	64
14.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....	65
14.9 Informationen für Interessierte .....	65
<b>15. Kosten</b> .....	65
15.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag .....	65
15.2 Vergütungen und Aufwendererstattungen (gemäß der Anlagebedingungen) .....	65
15.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise .....	68
15.4 Sonstige Kosten und Gebühren .....	69
15.5 Verwendung des Ausgabeaufschlags .....	69
15.6 Gesamtkostenquote .....	69
15.7 Pauschalgebühr .....	70
15.8 Rückvergütungen .....	70
15.9 Veröffentlichungen .....	70
<b>16. Ermittlung und Verwendung der Erträge</b> .....	70
16.1 Ermittlung der Erträge .....	70
16.2 Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....	70
16.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....	71
16.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF .....	71
<b>17. Steuerliche Hinweise für die Anleger</b> .....	71
17.1 Einkommensteuer .....	71
17.2 Gewerbesteuer .....	75
17.3 Gewerbesteuerpflicht aus gewerblichem Grundstückshandel auf Ebene der Anleger .....	75
17.4 Steuereinbehalt .....	76
17.5 Umsatzsteuer .....	76
17.6 Grundsteuer .....	77
17.7 Grunderwerbsteuer .....	78
17.8 Besteuerung von Objektgesellschaften .....	79
17.9 Treuhand .....	79
17.10 Beendigung der Beteiligung am AIF .....	79
17.11 Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	80
<b>18. Dienstleistungen und Auslagerungen</b> .....	82
18.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG .....	82
18.2 Auslagerungen seitens der KVG und der Verwahrstelle .....	82

<b>19. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer</b> .....	83
19.1 Jahresberichte .....	83
19.2 Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen .....	83
19.3 Geschäftsjahr .....	84
19.4 Abschlussprüfer .....	84
<b>20. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF</b> .....	84
<b>21. Darstellung AIF-Struktur</b> .....	85
<b>22. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge</b> .....	86
22.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner, Aufsichtsbehörden .....	86
22.2 Hauptgeschäftstätigkeit des AIF .....	87
22.3 Aufsichtsbehörden .....	87
22.4 Vertriebspartner/Vermittler .....	87
22.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....	87
<b>Anlagen</b> .....	90
Anlage I: Anlagebedingungen .....	90
Anlage II: Gesellschaftsvertrag .....	98
Anlage III: Treuhandvertrag .....	114
Anlage IV: Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung .....	122

## 1. Wichtige Hinweise.

**8** Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind in Deutschland bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) interessierten Privatanlegern der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages und der vorvertraglichen Informationen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) sowie das Basisinformationsblatt zugänglich zu machen. Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich der interessierte Anleger über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Artikel 8 Offenlegungsverordnung und bewirbt ökologische und soziale Merkmale und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 i. V. m. Artikel 8 der Verordnung. Dabei berücksichtigt die Kapitalanlage die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch »Kapitalverwaltungsgesellschaft«, »HAM Service KVG« oder »KVG« genannt), informiert mit diesem Verkaufsprospekt über den gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB risikogemischten geschlossenen alternativen Investmentfonds »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG« (nachfolgend auch »AIF«, »Publikums-AIF«, »Fonds«, »Fondsgesellschaft«, »Investmentvermögen«, »Gesellschaft« oder »VC Value Add Plus« genannt). Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und vorvertraglichen Informationen sowie Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF Interessierten während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten angefordert werden. Digitale Versionen der vorgenannten Unterlagen sind während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag

und Treuhandvertrag sowie des Basisinformationsblatts und der vorvertraglichen Informationen nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten, beispielsweise von einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, vorvertraglichen Informationen und über den Inhalt des Basisinformationsblatts hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an dem AIF auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils aktuellen Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils zum 30. September des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können von einem Anleger kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Ansprechpartner für Fragen des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung an dem AIF ist die Anlegerverwaltung:

Verifort Capital Group GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen  
Telefon +49 7071 3665 100  
Telefax +49 7071 3665 77  
E-Mail [info@verifort-capital.de](mailto:info@verifort-capital.de)  
[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)

Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens:  
9. Oktober 2024

Datum der Prospekterstellung:  
25. September 2024



## 2. Das Angebot im Überblick.

Die Anleger des AIF beteiligen sich direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin (Treuhänderin) an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Gewerbeimmobilien wie beispielsweise gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien investiert. Der AIF wird in mehreren Investitionsphasen investieren, sodass verfügbare Liquidität nur an die Anleger ausgeschüttet wird, soweit sie nicht zur Wiederanlage in geeignete Immobilien und für Revitalisierungsmaßnahmen bezüglich der Immobilien oder als Liquiditätsreserve im Rahmen der Anlagebedingungen verwendet wird.

### 2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Gewerbeimmobilien wie beispielsweise gemischt genutzte Immobilien, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Immobilien, Standorte und Mieter bzw. bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Gewährleistung einer Streuung des Ausfallrisikos
- Erwerb von in Deutschland belegenen Immobilien, vorzugsweise in Städten der Kategorie B und C
- Vornahme von nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel in die Immobilien
- Nutzung von Wertsteigerungspotentialen der Immobilien
- Beabsichtigte Reinvestition der Liquidität in mehreren Investitionsphasen
- Auszahlungen an die Anleger erfolgen aus Erträgen bei Veräußerung der Immobilien bzw. nach der letzten Investitionsphase aus den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln. Entsprechend sind keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 132,5% (vor Steuern) bemessen auf das gesamte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)\*
- Steuerliche Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb, keine Veräußerungsgewinnsteuerfreiheit nach 10 Jahren
- Vergleichsweise kurze Laufzeit\*\*: Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängert werden kann. Die Prognoserechnungen gehen von einem Verkauf der letzten Immobilie zum 30.09.2030 aus
- Ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag bis zum Zeitpunkt der Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Auszahlung in Höhe von 5,0% p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Anfangsauszahlung wird zusammen mit der ersten Ausschüttung bevorrechtigt an die berechtigten Anleger ausgezahlt
- Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Dabei berücksichtigt der AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

### 2.2 Wesentliche Risiken des Fonds

- Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab (Risiko aus sog. Blind Pool)
- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach
- Die Kosten der Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen weichen erheblich von den prognostizierten Kosten ab
- Nach Verkauf einer Immobilie ist eine Reinvestition nicht oder nur verzögert möglich
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Gesamtmittelrückfluss weicht von dem Prognosewert ungünstig ab
- Totalverlustrisiko

(Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich im Kapitel »13. Risiken«)

\* Hierbei handelt es sich um die prognostizierte Auszahlung bezogen auf das gesamte geplante Kommanditkapital in Höhe von 21.207T€ über die Laufzeit der Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030. Die individuelle Auszahlung des einzelnen Anlegers ist aufgrund der Anfangsauszahlung abhängig vom Zeitpunkt der Einzahlung der Beteiligung inkl. Ausgabeaufschlag sowie der Beitritts- bzw. Einzahlungszeitpunkte der weiteren Anleger.

\*\* Vergleichsweise kurze Laufzeit im Vergleich zu vermögensverwaltenden Immobilienfonds

## 10 2.3 Fondsdaten

<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Verwahrstelle</b>	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
<b>Treuhandkommanditistin</b>	Verifort Capital I Trustee GmbH
<b>Laufzeit</b>	Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2030 befristet, um bis zu zwei Jahre verlängerbare Laufzeit/Laufzeit in den Prognoserechnungen bis zum 30.09.2030
<b>Kündigung der Gesellschafter</b>	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 €
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 3 % auf das gezeichnete Kommanditkapital
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

### 2.4 Die Anlageimmobilien

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionen in Anlageimmobilien noch nicht fest (sogenannter Blind Pool).

Bei Investitionsentscheidungen, auch bei mittelbaren Investitionen über Objektgesellschaften, sollen die unter »9. Anlagegegenstand« dargestellten Anlagegrundsätze berücksichtigt werden. Deren Beurteilung und Gewichtung liegt dabei im unternehmerischen Ermessen der KVG.

### 2.5 Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (Prognose)

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die erste Investitionsphase eine aggregierte Fassung der prognostizierten Mittelherkunft und Mittelverwendungspläne der Fondsgesellschaft inklusive etwaiger Objektgesellschaften. Eine detaillierte Darstellung findet sich unter »11. Prognoserechnungen (Prognose)«.

	in T€	in % vom Fondsvolumen
Kaufpreise Immobilien	25.421	68,0
Objektbezogene Kosten	3.017	8,1
Initialkosten (inkl. 3 % Ausgabeaufschlag)	1.934	5,2
Liquiditätsreserve*	6.999	18,7
<b>Fondsvolumen</b>	<b>37.371</b>	<b>100,0</b>
Kommanditkapital**	21.207	56,7
Ausgabeaufschlag (3 % auf das Emissionskapital)	636	1,7
Fremdkapital***	15.528	41,6
<b>Fondsvolumen</b>	<b>37.371</b>	<b>100,0</b>

\* Die Liquiditätsreserve soll größtenteils verwendet werden, um den Eigenkapitalanteil für die Value-Add-Maßnahmen darzustellen.

\*\* Das einzuwerbende Kommanditkapital (Emissionskapital) beträgt 21.205 T€.

\*\*\* Fremdkapital zur Anschaffung der Immobilien (erste Investitionsphase). Weiteres Fremdkapital soll im Zuge der Value-Add-Maßnahmen aufgenommen werden.

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

### 2.6 Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit dem Investmentvermögen verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Ergebnisbeteiligung, das Übertragungsrecht, Informationsrechte, Stimm- und Kontrollrechte sowie die Pflicht zur Einzahlung, sind im Kapitel »1. Wichtige Hinweise« sowie im Kapitel »14. Anteile« detailliert beschrieben.

## 2.7 Steuervorschriften

Die Fondsgesellschaft wird Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, da sie sich an originär gewerblich tätigen Objektgesellschaften beteiligen wird. Bei Ankauf von Immobilien durch die Fondsgesellschaft wird diese ebenfalls originär gewerblich tätig. Die Anleger werden entsprechend ebenfalls gewerbliche Einkünfte erzielen. Zu weiteren Erläuterungen wird auf das Kapitel »17. Steuerliche Hinweise für die Anleger« verwiesen.

## 2.8 Anlegerprofil

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die mittelbar über den AIF in Immobilien in Form von Gewerbeimmobilien investieren wollen, die über aktive Bau- und Revitalisierungsmaßnahmen zu »grünen« Immobilien entwickelt werden. Die Anleger sind dabei bereit, sich an einem Investment mit einer Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2030, die bis zu zwei weitere Jahre verlängert werden kann, zu beteiligen. Im Rahmen der Laufzeit sind Investitionen bzw. Wiederanlagen von Rückflüssen z. B. aus Verkäufen geplant (sog. Investitionsphasen). Die Anleger sind deswegen bereit, anfänglich geringere Ausschüttungen zu erhalten, um Revitalisierungsmaßnahmen und Re-Investitionen zu ermöglichen und durch den Verkauf der Immobilien nach der letzten Investitionsphase eine insgesamt höhere Ausschüttung zu beziehen.

Die Laufzeit kann lediglich durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre über den 31. Dezember 2030 hinaus verlängert werden. Die Prognoserechnung (Kapitel »11. Prognoserechnungen«) unterstellt eine Fondslaufzeit, bis zum 30. September 2030. Das Anlegerprofil ist ausführlich im Abschnitt »8.1 Profil des typischen Anlegers« beschrieben.

## 2.9 Haftung der Anleger

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als

Kommanditist (Direktkommanditist) an der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister für die Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 0,1% der Kommanditeinlage (§ 5 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages). Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers im Außenverhältnis ausgeschlossen. Diese Haftung kann allerdings wieder aufleben, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verluste unter die geleistete Kommanditeinlage sinkt. Diese wieder auflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Gesellschaft fort.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

Die gesetzliche Haftung als Kommanditist trifft im Fall einer mittelbaren Beteiligung nicht den Treugeber, sondern insoweit die Treuhandkommanditistin, weil die Treugeber nicht selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber wirtschaftlich die Stellung eines Kommanditisten innehat, ist er jedoch verpflichtet, die Treuhandkommanditistin bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. Eine entsprechende Freistellungsverpflichtung ist im Treuhandvertrag vorgesehen (vgl. § 13 des Treuhandvertrages). Soweit der Treugeber die Beteiligungssumme eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings in dem gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten wieder aufleben.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit aus der Gesellschaft – gleich aus welchem Grund – aus und werden hierdurch die auf Ebene der Gesellschaft oder deren Objektgesellschaften gewerbsteuerlichen Verlustvorträge vermindert, sodass diese für die jeweilige Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so hat der ausscheidende Anleger den aus seinem Ausscheiden resultierenden Gewerbesteuer Schaden zu ersetzen. Der Ausgleich ist sofort zur Zahlung fällig und bemisst sich pauschal nach der Höhe der zum Zeitpunkt des Ausscheidens untergehenden gewerbsteuerlichen Verlustvorträge multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz.

**12** Zu den die Haftung der Kommanditisten bzw. Treugeber betreffenden Risiken, siehe die Ausführungen im Kapitel »13. Risiken«.

### 2.10 Nachhaltigkeit

**Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale, die mit dem AIF beworben werden und die beabsichtigten nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel, die jeweils Teil der Anlagestrategie sind, finden Sie in Anlage IV »Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung« zu diesem Dokument.**

## 3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/ Objektgesellschaften.

### 3.1 Allgemeine Angaben

Der Publikums-AIF »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG« ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht. Die Firma lautet »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG«. Die Gründung erfolgte am 10. Oktober 2023. Die erste Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 27552 erfolgte am 18. Oktober 2023. Sitz der Gesellschaft ist Monheim am Rhein. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet und endet am 31. Dezember 2030, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal bis zu zwei Jahre verlängert werden. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### 3.2 Gegenstand des AIF

Gegenstand des AIF ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der AIF ist eine gewerblich entprägte Personengesellschaft, die über Tochtergesellschaften gewerbliche Einnahmen erzielt.

Der AIF betreibt den Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung von Grundstücken bzw. Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen sowie gemischt genutzten Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen der AIF als Kommanditist beteiligt ist (»Beteiligungen an gewerblichen Objektgesellschaften«).

### 3.3 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigte Geschäftsführungsorgane sind:

#### 1. Komplementärin:

VC Value Add Komplementär GmbH  
Rheinpromenade 10  
40789 Monheim am Rhein

#### 2. Geschäftsführende Kommanditistin:

HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH  
Große Elbstraße 14  
22767 Hamburg

Die Führung der Geschäfte erfolgt durch die geschäftsführende Kommanditistin. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Organvertreter der Gesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die ihnen im Gesellschaftsvertrag auferlegten Beschränkungen gebunden.

### 3.4 Konzept der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, mittelbar an der Vermietung, Entwicklung, Revitalisierung (»manage to green«) und Vermarktung von Gewerbeimmobilien zu partizipieren. Hierfür kann sich der Anleger an dem AIF mittelbar über eine Treuhandkommanditistin (»Treugeber«) oder im Wege einer direkten Beteiligung (»Direktkommanditist«) beteiligen.

### 3.5 Angestrebte Auszahlungen

Auszahlungen an die Anleger erfolgen aus Erträgen bei Veräußerung der Immobilien bzw. nach der letzten Investitionsphase aus den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln. Entsprechend sind keine regelmäßigen (jährlichen) Auszahlungen in bestimmter Höhe geplant. Gemäß Prognoserechnungen ist mit den ersten Auszahlungen ab Mitte des Prognosezeitraumes zu rechnen (siehe Abschnitt »11.3 Liquiditätsprognose der Fondsgesellschaft (Prognose)«). Auszahlungen können nach Verkauf von Immobilien auch unterjährig innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres erfolgen.

Ab dem ersten Tag des Folgemonats nach vollständiger Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag bis zum Zeitpunkt der Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Anfangsauszahlung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Die Anfangsauszahlung wird auf volle Monate berechnet und zusammen mit der ersten Ausschüttung bevorrechtigt an die berechtigten Anleger ausgezahlt.

Zusammen mit dem Erlös aus der Liquidation beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss für einen ab dem 01.01.2025 ergebnisberechtigten Anleger, inkl. Eigenkapitalrückzahlung 133,7% (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Ausgabeaufschlag bis zum Ende der Laufzeit in den Prognoserechnungen bis zum 30. September 2030.

### 3.6 Kapital des AIF

Die Komplementärin der Gesellschaft leistet keine Einlage in die Gesellschaft.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das Kommanditkapital der Gesellschaft von den nachfolgend genannten Kommanditisten gehalten:

HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH  
Große Elbstraße 14  
22767 Hamburg

Verifort Capital I Trustee GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt 2 T€; dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital.

### 3.7 Jahresabschluss/Lagebericht

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr sind spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen und spätestens neun Monate nach Ende des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Sie werden in der Gesellschafterversammlung erläutert und von dieser festgestellt. Die Gesellschafter müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen.

## 14 3.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Für den Zeitraum bis zur Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages. Die Anleger sind an dem nach Schließung des AIF und Zuweisung der Anfangsauszahlung verbleibenden Ergebnis und am Vermögen des AIF im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen gemäß Kapitalkonto I beteiligt. Die während der Geschäftsjahre 2023 bis 2026 erwirtschafteten Ergebnisse werden davon abweichend geschäftsjahresübergreifend unter allen Anlegern gleich verteilt. Die Anfangsauszahlung ist von dieser Gleichverteilung ausgenommen.

Vor der Ergebnisverteilung erhalten KVG, Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin die nachfolgenden Vergütungen:

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01% der Bemessungsgrundlage inklusive etwaiger geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75,0 T€ inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die 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 Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die KVG beabsichtigt, wesentliche Teile der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft die in den Anlagebedingungen in § 10 Ziffer 8 Buchstabe a. und b. beschriebenen Transaktionsvergütungen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend davon erhält die Komplementärin für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 € inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung erhält die geschäftsführende Kommanditistin für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

## 3.9 Gesellschafterversammlung

In jedem Geschäftsjahr findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses statt, die in der Regel am Sitz der Gesellschaft durchgeführt wird. Neben den Kommanditisten hat auch jeder Treugeber das Recht, persönlich an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhandkommanditistin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Teileinlage auszuüben. Für den Fall, dass



Treugeber oder Kommanditisten weder persönlich noch im Wege der Bevollmächtigung in der Lage sind, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, werden ihre Rechte auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin gemäß dem Treuhandvertrag vertreten. Stimmrechte werden nach Weisung wahrgenommen; bei fehlender Weisung ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend hiervon darf die Treuhandkommanditistin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

Die Komplementärin ist darüber hinaus zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens 30 % des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint – dieses Recht steht auch der KVG zu.

### 3.10 Gesellschafterbeschlüsse

Gegenstand der ordentlichen und ggf. auch einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist insbesondere die Beschlussfassung über:

- a. Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres,
- b. Entlastung der Komplementärin;
- c. Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin;
- d. außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages;
- e. Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- f. Auflösung der Gesellschaft;
- g. Verlängerung der Grundlaufzeit;
- h. Wahl des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr 2025).

Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben. Beschlüsse gemäß Buchstaben d. – g. bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.

Je 1.000€ gezeichnetes Kommanditkapital gewähren eine Stimme.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des AIF nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern möglich, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Für die Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

## 4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

### 16 4.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Der AIF hat mit der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH am 29. August 2024 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des KAGB abgeschlossen.

Die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 23. April 2013 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 12. Juni 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 127804 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg. Der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde erstmals die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB am 08. November 2013 erteilt. Sollte der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH die erforderliche Erlaubnis entzogen werden, wird die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen, die die erforderliche Erlaubnis besitzt. Gegebenenfalls geht die Verwaltung auf die Verwahrstelle über, bis die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde.

### 4.2 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages/von der KVG übernommene Funktionen

Die KVG ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des AIF i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB beauftragt und somit insbesondere verantwortlich für das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung des AIF. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im Interesse der Anleger.

Darüber hinaus erbringt die KVG für den AIF weitere Aufgaben i. S. d. Anhang 1 Ziffer 2 der AIFM-Richtlinie, d. h. Überwachung der Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften, Meldewesen, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung sowie etwaige weitere erforderliche Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Vorgaben der Anlagebedingungen und des

Gesellschaftsvertrages des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gem. § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds- und Assetmanagement. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gem. § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Regelungen. Die KVG haftet nicht dafür, dass die der Anlagepolitik und Anlagestrategie verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. Die KVG haftet nicht für Verluste, die aus eigenen Verfügungen des AIF über Vermögensgegenstände ohne vorherige Weisung der KVG resultieren. Sofern kein Fall der Auslagerung nach § 36 KAGB vorliegt, ist die Haftung der KVG im Falle der Beauftragung eines Dritten nach dem KVG-Bestellungsvertrag auf die ordnungsgemäße Auswahl, Kontrolle und Überwachung des Dritten beschränkt.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die KVG von dem AIF erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,01 % der Bemessungsgrundlage inklusive etwaiger geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsaufgabe wird eine Mindestvergütung von 75 T€ inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die 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 Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die KVG beabsichtigt, wesentliche Teile der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben (siehe ausführlich Abschnitte 11.4.10. und 11.4.12.).



Des Weiteren ist die KVG zu dem rechtlichen und operationellen Set-Up der Verwaltung des AIF verpflichtet. Dies umfasst insbesondere (aber nicht abschließend) folgende Tätigkeiten:

- Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerter in Abstimmung mit der Geschäftsführung des AIF;
- Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zur Verfügung gestellt;
- Vorlage eines Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblatts bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft die in den Anlagebedingungen in § 10 Ziffer 8 Buchstaben a. und b. beschriebenen Transaktionsvergütungen.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF, soweit er nicht – soweit aufsichtsrechtlich zulässig – vom AIF mit einer Frist von 12 (zwölf) Monaten zum Jahresende durch eingeschriebenen Brief gekündigt wurde.

#### 4.3 Geschäftsführung/Aufsichtsrat

##### **Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind:**

Gunnar Dittmann, Jessica Beckmann, Dr. Sven Kehren und Tobias große Holthaus

Die Mitglieder der Geschäftsführung üben auch in anderen Gesellschaften (persönliche haftende Gesellschafterinnen/geschäftsführende Kommanditistinnen) Geschäftsführungsfunktionen aus. Gunnar Dittmann und Dr. Sven Kehren sind darüber hinaus Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, nämlich der HEH Hamburger EmissionsHaus AG.

##### **Mitglieder des Aufsichtsrates sind:**

Heinz-Gerd Pinkernell (Vorsitzender), Rechtsanwalt; Martin Gogrewa, Rechtsanwalt; Günther Flick, Aktionär der Muttergesellschaft der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, nämlich der HEH Hamburger EmissionsHaus AG

#### 4.4 Kapitalanforderungen/Versicherung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der KVG beträgt 125.000 €.

Das Stammkapital der HAM-KVG beträgt 125.000 € und ist vollständig eingezahlt. Für die HAM-KVG besteht eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (E&O-Versicherung) sowie eine Manager-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Die Versicherungssumme der D&O-E&O-Versicherung beträgt 10 Mio. €.

#### 4.5 Vergütungspolitik

Das Vergütungssystem der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Hamburg Asset Management) basiert im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen (§ 37 KAGB) auf dem Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich sein soll. Das System der Vergütung darf keine Anreize zum Eingehen von Risiken setzen, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die Hamburg Asset Management daran hindern, pflichtgemäß im besten Interesse der Investmentvermögen zu handeln.

Die Grundsätze des Vergütungssystems werden von der Geschäftsführung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Einmal jährlich überprüft der Aufsichtsrat das Vergütungssystem dahingehend, ob die Vergütungspolitik gemäß den Vorgaben umgesetzt wird und veranlasst bei Bedarf notwendige Änderungen.

Die Vergütungspolitik der Hamburg Asset Management entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der Hamburg Asset Management verwalteten AIF. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, beabsichtigt die Hamburg Asset Management, voraussichtlich ab dem 01.01.2025 interne Strategien einzurichten, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG-Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen.

**18** Die Ausgestaltung des Vergütungssystems dient dazu, die Geschäftsleiter und Mitarbeiter zu motivieren, im Interesse der Hamburg Asset Management und der von ihr verwalteten Investmentvermögen zu handeln und ihr persönliches Potenzial auszuschöpfen.

Unter Anwendung des Proportionalitätsgrundsatzes verzichtet die Hamburg Asset Management bei der Ausgestaltung des Vergütungssystems auf die Auszahlung von variablen Bestandteilen über mehrere Zurückbehaltungszeiträume, die Auszahlung in Fondsanteilen, eine Sperrfrist für variable Gehaltsbestandteile, auf Ex-post-Risikooanpassungen für variable Bestandteile und auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses. Die Gesamtvergütungen von Geschäftsführern, leitenden Mitarbeitern und Mitarbeitern der Hamburg Asset Management erfolgen auf einzelvertraglicher Basis und stehen jeweils in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben, der persönlichen Leistung und Erfahrung, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft bzw. verwalteten Investmentvermögen. Die Gesamtvergütungen der Geschäftsführer, leitenden Mitarbeitern und Mitarbeiter umfassen grundsätzlich eine fixe Grundvergütung inklusive Nebenleistungen sowie eine variable Vergütung.

Die fixe Grundvergütung ist ein marktgerechter Vergütungsbestandteil, ausgewiesen als jährlicher Betrag und zahlbar in zwölf gleichen monatlichen Raten. Die Nebenleistungen bestehen, abhängig von der Zuordnung zu einer bestimmten Vergütungsgruppe, beispielsweise aus der Bereitstellung eines Dienstwagens, eines Mobiltelefons sowie Zuschüssen zu Versicherungen, insbesondere Unfall- und Krankenversicherungen. Die Höhe der variablen Vergütung hängt im Wesentlichen von dem Erreichen individuell vereinbarter Ziele sowie dem Unternehmenserfolg ab. Dabei wird berücksichtigt, dass die fixen und die variablen Bestandteile der Gesamtvergütung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, wobei die Festvergütung so bemessen ist, dass auch ganz auf die Zahlung der variablen Vergütung verzichtet werden kann. Die Gewährung von garantierten variablen Vergütungen ist nur in Ausnahmefällen bei neuen Mitarbeitern möglich und wird in jedem Fall auf das erste Beschäftigungsjahr beschränkt. Sämtliche Sozialleistungen sind Bestandteil der Arbeitsverträge und werden nicht von der Vergütungsrichtlinie erfasst, da von Ihnen keine Incentivierung für das Eingehen von übermäßigen Risiken ausgeht.

Die Festsetzung der Gesamtbezüge eines einzelnen Mitarbeiters erfolgt durch die Geschäftsführung der Hamburg Asset Management. Die Gesamtbezüge des einzelnen Geschäftsführungsmitglieds werden von dem Aufsichtsrat der Hamburg Asset Management festgesetzt.

#### 4.6 Weitere Investmentvermögen

Die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH darf folgende Arten von inländischen Investmentvermögen verwalten:

Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß § 261 ff. KAGB und geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß § 285 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- a. Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- b. Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
- c. Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsersatzteile,
- d. Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
- e. Container,
- f. Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von lit. b. – e. genutzt wird,
- g. die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 und 3 KAGB, soweit in der Durchschau Sachwerte gemäß lit. a. – f. als Investitionsobjekte erworben werden,
- h. die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB,
- i. die Vermögensgegenstände des § 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB, soweit in der Durchschau Sachwerte gemäß lit. a. – f. als Investitionsobjekte erworben werden
- j. und die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

## 5. Die Verifort Capital Gruppe.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH folgende Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF als Investmentvermögen im Sinne des KAGB:

- Grundbesitzgesellschaft beim Universitätsklinikum Eppendorf mbH & Co. geschlossene Investment-KG
- Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation »Helsinki« GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- HEH Aviation »Madrid« GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation »Palma« GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation »Malaga« GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation »Alicante« GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation »Bilbao« GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- Auda Asian Growth Fund GmbH & Co. KG
- Verifort Capital I GmbH
- Verifort Capital III GmbH
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die AIF-KVG beabsichtigt, die Verwaltung weiterer Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu übernehmen.

Verifort Capital Gruppe ist ein Anbieter von Immobilien-Investitionen für private, semiprofessionelle und professionelle Anleger mit Sitz in Tübingen (Baden-Württemberg). Das Unternehmen betreibt ein eigenes Asset Management, Property Management und ist auf den Kauf, die Weiterentwicklung und anschließenden Verkauf von Gewerbe- und Sozialimmobilien spezialisiert.

Eigentümer der Verifort Capital Gruppe ist mittelbar der Activum SG Fund V L.P., ein Fonds der durch die Activum SG Capital Management Ltd. einem international agierenden Immobilienfondsmanager mit Aktivitäten in UK, Deutschland, Spanien, Luxemburg und den Niederlanden, verwaltet wird.

Mit aktuell mehr als 12.000 privaten Kapitalanlegern gehört das Unternehmen in Deutschland zu einem der führenden Anbieter im Segment Alternativer Investmentfonds (AIF). Aktuell verwaltet Verifort Capital rund 540 Mio. € Assets unter Management über 13 geschlossene Immobilienfonds. Von dem historisch gezeichneten 947 Mio. € Eigenkapital wurden bisher 599 Mio. € an die Anleger ausgeschüttet bzw. zurückgezahlt (Stand 12/2023).

Die Verifort Capital Gruppe ist seit 2002 in der Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds tätig und verfügt über ein erfahrenes Management-Team für alle Bereiche eines traditionellen Anbieters Alternativer Investmentfonds.

Die Verifort Capital Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette eines Immobilienmanagers im eigenen Haus ab und setzt dabei auf ein aktives Asset Management, das sich regional um ihre Objekte in Deutschland vor Ort kümmert.

Der vorliegende Publikums-AIF VC Value Add Plus ist von der Verifort Capital Group GmbH konzipiert und angestoßen worden. Die HAM Service KVG hat als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft die aufsichtsrechtliche Verantwortung des Fonds übernommen. Die Verifort Capital Gruppe ist von der HAM Service KVG mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs-, Reinvestitions- und Veräußerungsphase beauftragt worden.

## 5.1 Management

Verantwortlich für die Entwicklung der Verifort Capital Gruppe ist ein erfahrenes Management-Team mit ausgewiesenen Kompetenzen im Bankensektor, Immobilienmanagement, beim Vertrieb von Kapitalanlagen und in der Fondsverwaltung.

### 5.1.1 Frank M. Huber, Chief Executive Officer (CEO)

Frank M. Huber ist seit Mai 2018 Chief Executive Officer der Verifort Capital Gruppe. Die Ressorts Strategy, Fund Management, Public Relations, Transactions, Investor Relations, Human Resources und Legal stehen unter seiner Leitung. Der Diplom-Kaufmann hat einen Abschluss in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Universität Augsburg. Vor seinem Wechsel zu Verifort Capital war er als CEO verschiedener großer, börsennotierter wie auch privater Immobilienunternehmen tätig.

### 5.1.2 Jens Müller, Chief Sales Officer (CSO)

Jens Müller ist seit Februar 2023 bei der Verifort Capital Gruppe und verantwortet die strategische Ausrichtung des Vertriebs, das Key Account Management der strategischen Vertriebspartner sowie das Marketing. Der studierte Kaufmann war zuvor seit 2017 Holdingvorstand bei einem deutschen Projektentwickler. Seit 1995 ist er in Führungspositionen in Unternehmen aus der Immobilien- und Finanzbranche tätig und bringt umfassende Kenntnisse aus dem Bereich der Alternativen Investmentfonds mit.

### 5.1.3 Frank Steffen Baier, Chief Finance Officer (CFO)

Frank Baier ist seit Juni 2024 Teil der Geschäftsführung der Verifort Capital Gruppe. Er verantwortet dabei als CFO die Bereiche Accounting, Anlegerbuchhaltung, Controlling und Finanzierung sowie den Aufgabenbereich der Corporate IT. Frank Baier bringt für seine neue Position rund 20 Jahre Erfahrung im Finanz- und Immobilienbereich mit. Vor seinem Wechsel zu Verifort Capital hatte er bereits verschiedene leitende Positionen in dieser Branche inne, zuletzt bis September 2023 als Vorstandsmitglied eines großen deutschen Immobilien-Asset-Managers. Nach seinem Abschluss als Diplom-Kaufmann begann er seine Karriere in der Wirtschaftsprüfung mit einem Immobilienschwerpunkt, unter anderem bei einer der großen Prüfungsgesellschaften. Anschließend war er in den Finanzbereichen verschiedener Immobilieninvestoren tätig.

## 6. Angaben zur Verwahrstelle.

### 6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Die Aufgabe der Verwahrstelle (gem. §§ 80 ff. KAGB) des Fonds nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft (»Rödl«), HRB 127684, Kehrvieler 9, 20457 Hamburg wahr. Die KVG hat zu diesem Zweck im eigenen und im Namen und für Rechnung des AIF mit der Verwahrstelle einen Verwahrstellenvertrag sowie ein dazugehöriges Service Level Agreement abgeschlossen. Diese Verträge bilden, gemeinsam mit den gesetzlichen Vorschriften des KAGB, der delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (»Level II-Verordnung«) und weiteren relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle.

### 6.2 Haupttätigkeiten/Aufgaben

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des AIF;
- b. Eigentumsüberprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- c. Sicherstellung, dass der Eintritt bzw. das Ausscheiden eines Anlegers in bzw. aus dem AIF und die Ermittlung des Wertes der Anteile des AIF den Vorschriften des KAGB sowie den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags des AIF entsprechen;
- d. Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten des AIF der Gegenwert dem AIF innerhalb üblicher Frist überwiesen wird;
- e. Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB sowie den Regelungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags des AIF verwendet werden;
- f. Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, (Rechtmäßigkeitskontrolle), hierbei unter anderem Kontrolle der Anlagegrenzen;

- g. Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF;
- h. Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des AIF übereinstimmen;
- i. Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;
- j. Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren;
- k. Kontrolle der Vergütung und des Aufwendersatzes der KVG; und
- l. die Überprüfung von Vermögensaufstellungen von Gesellschaften gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB oder § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, an dem der AIF Anteile oder Aktien hält.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit des AIF sind gesondert in einem sogenannten »Service Level Agreement« geregelt.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger des AIF zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für den AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern; Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der Verifort Capital Gruppe, verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander, Mitgliedern der Verifort Capital Gruppe.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrter Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die

Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen, weder in Bezug auf verwahrte noch auf nicht verwahrte Vermögensgegenstände, auf andere Unternehmen übertragen.

Auf Antrag werden dem Anleger Informationen zur Verwahrstelle auf dem neuesten Stand hinsichtlich deren Identität, Pflichten, Interessenkonflikte und ausgelagerten Verwahraufgaben im Sinne des § 165 Abs. 2 Nr. 33 KAGB übermittelt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Kalenderjahres möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, ist in seiner Laufzeit jedoch an den Verwahrstellenvertrag gebunden.

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

### 6.3 Haftung/Haftungsfreistellung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich gemäß dem Verwahrstellenvertrag nach den gesetzlichen Vorschriften.

## 7. Treuhandkommanditistin.

### 22 7.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Als Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft fungiert die Verifort Capital I Trustee GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Konrad-Adenauer-Str. 15 in 72072 Tübingen.

### 7.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für die einzelnen Anleger treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin darstellt. Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist das Halten und Verwalten der Kommanditbeteiligung des als Treugeber beitretenden Anlegers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, wobei für das Verhältnis zwischen Treugeber und der Treuhandkommanditistin die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin umfassen die Pflicht, dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage abzutreten, ihm im vertraglich geregelten Umfang Vollmacht im Hinblick auf die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen, ein Treugeberregister zu führen, Rechnungslegungs- und Berichtspflichten sowie die Pflicht, die Interessen des Anlegers wahrzunehmen.

Im Falle eines Beitritts eines Anlegers als Direktkommanditist oder Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung von der Treuhandkommanditistin auf den Treugeber wird der Treuhandvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Direktkommanditisten in Bezug auf die eingegangene bzw. übertragene Beteiligung als Verwaltungstreuhandenschaft durchgeführt.

Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

Die Treuhandkommanditistin tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin im Auftrag und für Rechnung der

Treugeber, sodass die Stellung des Treugebers wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft entspricht. Die Treugeber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

### 7.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhandkommanditistin wird ein Treuhandkonto für den Treugeber entsprechend den in § 12 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten einrichten.

Die Treuhandkommanditistin nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung des AIF wahr.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, den Beitritt des Treugebers zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditeil des Treugebers (Kommanditeinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1% der Kommanditeinlage) zu beantragen, wenn und soweit der Treugeber den sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrag nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat.

### 7.4 Gesamtbetrag der Vergütung für die Wahrnehmung der Aufgaben

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.



## 8. Anleger.

### 8.1 Profil des typischen Anlegers

Der AIF eignet sich für Anleger, die mittelbar in Gewerbeimmobilien investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem Investment mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030, die durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei weitere Jahre verlängert werden kann, zu beteiligen. Im Rahmen der Laufzeit ist eine Wiederanlage von Erlösen z. B. aus Verkäufen geplant (sog. Investitionsphasen). Aufgrund dieser Wiederanlage können die erwirtschafteten Erlöse den Anlegern voraussichtlich erst in der zweiten Hälfte der Laufzeit ausgeschüttet werden. Der AIF eignet sich zudem für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einer Gesellschaft mit gewerblichen Einkünften bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen AIF vertraut sind. Der AIF eignet sich nicht zur gesicherten Altersvorsorge des Anlegers. Da der AIF unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert, diese aber alle der Assetklasse »Gewerbeimmobilien« zuzuordnen sind, eignet sich der AIF nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern ist nur zur Beimischung zu einem bestehenden Portfolio aus unterschiedlichen Investmentvermögen bzw. Vermögensgegenständen geeignet.

Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die von festen Zeitpunkten für die Auszahlungen ausgehen, und sie stellt keine mündelsichere Investition dar. Auch unterliegt sie nicht der Einlagensicherung. Weder für den AIF noch für den Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Auszahlungen können reduziert werden oder vollständig ausbleiben.

Neben dem Totalverlust der Einlage und des Ausgabeaufschlags kann weiteres Vermögen der Anleger durch Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und ggf. im Insolvenzfall durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. »Green Card«) in einem der vorgenannten Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen, die ihren Sitz oder ersten Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien haben, oder die

als ansässig im Sinne des in dem jeweiligen Staat geltenden Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an dem AIF beteiligen.

Dem am Erwerb eines Anteils interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Tätigung der Investition in den AIF alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Beteiligungsangebot und die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

Nach Beendigung der Zeichnungsphase werden keine weiteren Anteile von dem AIF ausgegeben, daher entfallen Angaben zur Berechnung der Ausgabepreise der Anteile, zur Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise sowie über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung der Ausgabepreise der Anteile.

### 8.2 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln. Die KVG verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des AIF sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum AIF. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen, mit Ausnahme der Gründungsgesellschafter, die z. B. keinen Ausgabeaufschlag auf ihre Einlage zahlen. Alle Anteile sind gleich gewichtet, es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht. Zu beachten sind jedoch die Regelungen zur Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages.

## 9. Anlagegegenstand.

**24** Der AIF darf gemäß § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über Objektgesellschaften, liegt deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG. Dabei sind die Anlagegrenzen gemäß § 3 Anlagebedingungen zu beachten:

Ziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und dem abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen genutzt werden. Die verfügbare Liquidität für Re-Investitionen setzt sich zusammen aus den vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft abzüglich der bereits für Investitionen vorgesehenen finanziellen Mittel und der Kosten der Gesellschaft (inkl. Steuern) sowie der Kapitaldienstaufwendungen für den Zeitraum bis zur Re-Investition unter Berücksichtigung noch zufließender liquider Mittel (nachfolgend auch »verfügbare Liquidität« genannt).

Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden

Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

Die Anlagestrategie erlaubt Re-Investitionen während der Laufzeit der Gesellschaft, letztmalig 12 Monate vor Ende der Grundlaufzeit bzw. vor Ende der nach § 23 Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verlängerten Grundlaufzeit. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 der Anlagebedingungen investiert werden.

Die Gesellschaft kann aus dem Verkauf von Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Soweit für eine Risikomischung gemäß § 262 KAGB erforderlich, muss die verfügbare Liquidität aus dem Verkauf von Immobilien als Bankguthaben auf mindestens drei verschiedene Kreditinstitute verteilt werden. Der Abschluss von Geldmarktinstrumenten ist beschränkt auf Geschäfte zur Zinssicherung von Immobiliendarlehen. Eine Anlage von Liquidität in Finanzinstrumente, die eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung, dem Kreditwesengesetz oder dem Wertpapierinstitutsgesetz erfordern, ist nicht vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen werden die nachfolgenden Kriterien eingehalten, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG liegt.

### 9.1 Nutzungsart

Mindestens 80 % des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z. B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel,



Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d. h. mit gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzung) investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Objekten der Anteil der gewerblichen Nutzung mehr als 50% bezogen auf die zu vermietende Fläche betragen muss. Die für Re-Investitionen vorgesehene Liquidität aus Verkäufen gemäß § 3 Abs. 3 der Anlagebedingungen wird in dieser Quote berücksichtigt.

Für substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen dürfen je Immobilie Mittel in Höhe von bis zu 100% des für die jeweilige Immobilie im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises verwendet werden.

## 9.2 Region

Sämtliche Immobilien sind in der Bundesrepublik Deutschland belegen.

## 9.3 Größenklassen

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

## 9.4 Risikomischung

Die Investition erfolgt

- direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB zu gewährleisten oder
- wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 2 KAGB gewährleistet ist.

Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach dem Zeitpunkt, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, in Einklang mit den oben unter Abschnitt 9 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.

## 9.5 Bankguthaben im Rahmen der Liquidation

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

## 9.6 Nachhaltigkeit

Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung.

Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80% in Bezug zu der Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Verkaufsvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.

Die vorstehende Anlagequote findet in der Liquidationsphase des AIF keine Anwendung.

Einzelheiten sind den »Vorvertraglichen Informationen zu den im Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten« in der Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

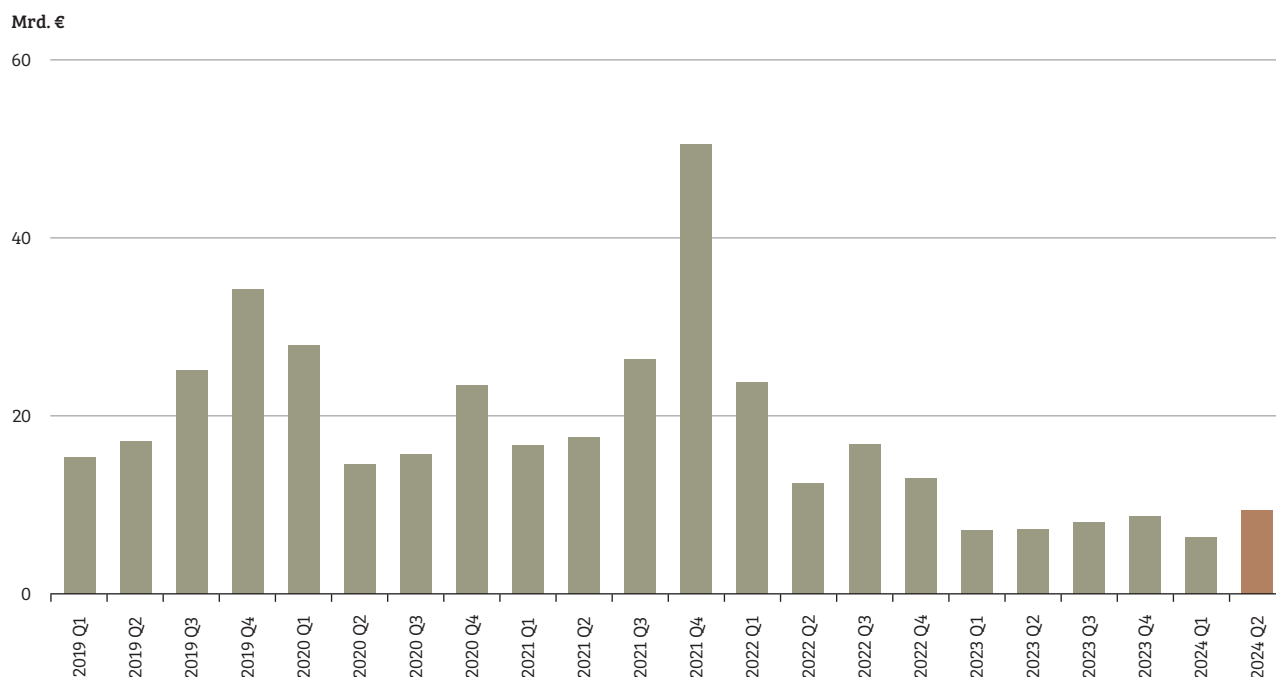
## 10. Marktumfeld Gewerbeimmobilien.

**26** Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 15,7 Mrd. €. Die Marktaktivitäten haben sich im zweiten Quartal deutlich belebt, was zu einem Anstieg von etwa zehn Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 geführt hat.<sup>1</sup> Im Gewerbesegment konnte gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres sogar ein Zuwachs von 22 % verzeichnet werden.<sup>2</sup>

Aktuell ist zu beobachten, dass der Fokus der Investoren zu immer größeren Teilen auf Value Add-Immobilien liegt. Für Investoren, die über entsprechende Expertise und Liquidität verfügen, besteht im derzeitigen Marktumfeld die Möglichkeit etwaige Immobilien mit Wertsteigerungspotentialen zu niedrigeren Kaufpreisen im Vergleich zu den Vorjahren zu erwerben. Hierin liegt der wesentliche Unterschied im Vergleich zur Finanzkrise in den Jahren 2008/2009, in der überwiegend sogenannte Core-Produkte mit langfristigen Mietverträgen nachgefragt wurden.

- 1 | JLL Research: Investmentmarktüberblick Q2 2024. URL: [www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarkt-ueberblick](https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarkt-ueberblick) (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 2 | Colliers: City Survey Q2 2024, Investmentmarkt. URL: <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 3 | ZIA: Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien. URL: [www.zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-buroimmobilien](https://www.zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-buroimmobilien) (letzter Zugriff: 20.09.2024)

### Transaktionsvolumen in Deutschland



Quelle: JLL Research: Investmentmarktüberblick Q2 2024 (letzter Zugriff: 20.09.2024)

### 10.1 Der Markt für Büroimmobilien

Das Jahr 2022 war in vielerlei Hinsicht ein Wendepunkt. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verstärkten sich die multiplen Krisen der Weltwirtschaft. Deutliche Zäsuren bei der Inflation, der Zinsentwicklung und den internationalen Lieferketten beschränkten spürbar die wirtschaftlichen Aktivitäten.

Entgegen allen Erwartungen hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 bemerkenswert resilient gezeigt. Trotz gestörter Lieferketten, hoher Inflation und den steigenden Energiekosten ist das Bruttoinlandsprodukt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,8% gestiegen. Dabei zeigten sich die Arbeitsmärkte 2022 robust und verzeichneten überwiegend Beschäftigtenzuwächse sowie sinkende Arbeitslosenzahlen. Die Vorkrisenwerte wurden bei den Beschäftigtenzahlen bereits wieder erreicht.

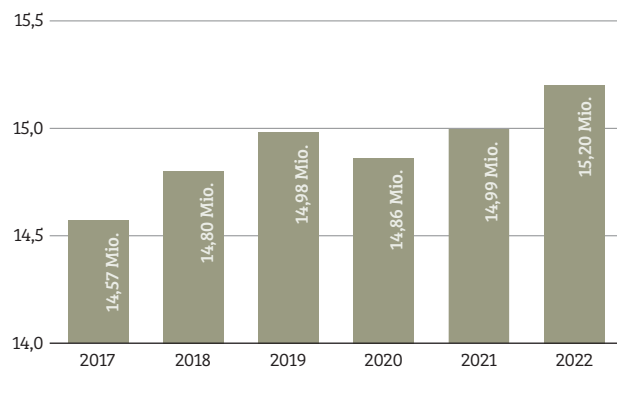
Die grundsätzlich robusten Fundamentaldaten 2022 spiegeln sich auch in der Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl wider. Nachdem diese sich 2021 bereits leicht erholt hatte, setzte sich der positive Trend 2022 mit erhöhter Dynamik fort, sodass das Vorkrisenniveau wieder deutlich übertroffen wurde.

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten gilt als die wichtigste Kennziffer, um die zukünftige Nachfrage nach Büroimmobilien abschätzen zu können.

Im Jahr 2022 belief sich die Zahl auf ca. 15,2 Millionen Bürobeschäftigte. Analysten der Deutschen Bank Research und des Maklerhauses Colliers prognostizieren, dass die Zahl der Bürobeschäftigten weiter ansteigt. So wird für die Zukunft von einer sehr starken Einwanderung ausgegangen, was vorerst den demografisch bedingten Rückgang der Erwerbsbevölkerung verzögern könnte. Die genaue Entwicklung der Bürobeschäftigten ist aufgrund der Ungewissheit über wichtige Parameter wie zukünftige Zuwanderung und Zahl der Erwerbstätigen nicht sicher vorhersehbar.

Neben der Anzahl der Bürobeschäftigten ist der Flächenbedarf pro Mitarbeiter für die zukünftige Nachfrage nach Büroimmobilien von Bedeutung. Mit Blick auf den Büroflächenbedarf von Unternehmen haben sich nach Ende der Corona-Pandemie insbesondere flexible Homeoffice-Regelungen für die Mitarbeiter ergeben, welche zu einem Rückgang von Neuvermietungen im Bürosektor und Flächenab-

### Bürobeschäftigte in Deutschland 2017–2022



Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (letzter Zugriff: 20.09.2024)

bau führten. Nach Ansicht des Anlageberaters wird dieser Effekt insbesondere in den A-Städten weiter anhalten, da die Bürobeschäftigten tendenziell über ein höheres Einkommen im Vergleich zu B-, C- und D-Städten verfügen und dadurch im privaten Haushalt ein eigenes Büro vorhalten können. Nach Auffassung der Initiatoren zeigt sich dagegen in den B-, C- und D-Städten der Trend bei den Bürobeschäftigten, die Arbeit in größerem Umfang im Büro zu verrichten, da aufgrund geringerer Einkommen das mobile Arbeiten im eigenen Haushalt oftmals nicht möglich und wenig produktiv erscheint. So sollten insbesondere Immobilien in B-, C- und D-Städten mit neuen Anforderungen an eine hohe Aufenthaltsqualität u. a. durch Kantinenflächen, Erholungsangebote in Verbindung mit guter Erreichbarkeit (ÖPNV und motorisierter Individualverkehr) weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Leerstandsquote der 127 deutschen Büromärkte betrug 4,8% Ende 2023 und lag damit rund 50 Basispunkte über dem Vorjahreswert.<sup>3</sup>

Vor allem die A-Städte sehen sich 2024 mit steigenden Leerständen (5,6%) konfrontiert, bedingt durch die nachlassende Nachfrage und eine hohe Zahl an fertiggestellten Immobilienprojekten. Im Vergleich dazu entwickeln sich die B- und C-Standorte mit Leerständen von 4,4% bzw. 3,9% stabiler, jedoch weniger dynamisch. Besonders positiv stechen die D-Städte hervor, wo das Leerstandsniveau mit 4,0% weitgehend konstant geblieben ist, was auf eine

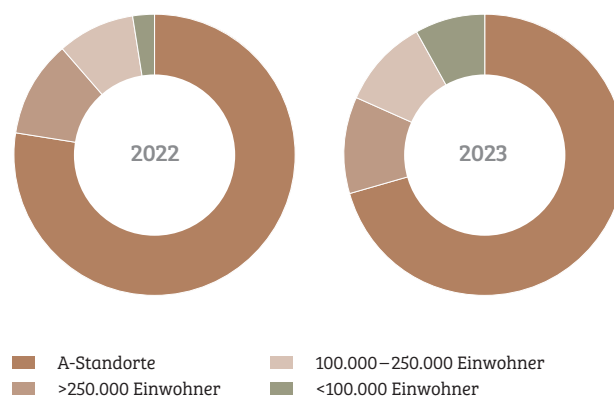
**28** ausgeglichenerer Marktentwicklung hinweist. Eine weitere Begründung liegt in dem höheren Anteil der spekulativen Bautätigkeit gegenüber B-, C- und D-Städten. In den C- und D-Städten zeigte sich das Niveau im Durchschnitt stabil. Die Entwicklung hat dabei die Strukturen der Leerstandsverteilung aus 2022 gefestigt. Denn auch im Jahr 2022 wiesen die A-Städte die höchsten Angebotsreserven auf. Mit durchschnittlich 5,6% lag die Leerstandsquote signifikant über den Mittelwerten der anderen Stadttypen in 2023. Die geringsten Leerstände lagen in den B- und C-Städten mit rund 4,4% und 3,9% vor. In D-Städten beträgt die Leerstandsquote binnen Jahresfrist 2023 im Mittel 4,0%.<sup>3</sup>

Im Unterschied zu den A-Städten ist die Bautätigkeit in den Sekundärstandorten in der Regel bedarfsorientiert ausgerichtet, also mit einer entsprechenden Vorvermietungsquote. Spekulative Projektentwicklungen, bzw. Neubauten gibt es in den B-, C- und D-Städten kaum. Folglich ist das Risiko eines Flächenangebotsüberhang auch deutlich niedriger. Darüber hinaus stellt der hohe Anteil an Eigennutzern an den Sekundärstandorten einen wichtigen Faktor dar. Dem freien Vermietungsmarkt werden solche Flächen dann erst gar nicht angeboten.

Die dargestellten Fakten, in Kombination mit den neuen Anforderungen an Büroflächen, ergeben nach Ansicht der Initiatoren weiterhin interessante Opportunitäten im Value Add-Segment in B-, C- und D-Städten. Die Büroarbeitswelt befindet sich seit der Corona Krise im Wandel. Flexibilisierung der Flächen, Open Space, digitale Kollaborationswerkzeuge (z. B. Video-Walls, Surface Hubs, Screens) etc. stehen in der neuen Büroarbeitswelt nach der Pandemie im Fokus. Für Investoren im Value Add-Bereich ergibt sich damit die Chance, nicht mehr zeitgemäße Büroflächen für die neuen Anforderungen umzugestalten. Das Thema ESG bzw. Manage-to-Green spielt dabei eine wesentliche Rolle und hilft dabei, die Attraktivität der Immobilie zu steigern.

Auch der Büro-Investmentmarkt zeigt, dass die B-, C- und D-Städte weiterhin attraktiv bleiben, mit steigender Tendenz: Besonders in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern wurde ein deutliches Plus verzeichnet. Dort wurden 472 Mio. € investiert, was etwa ein Drittel mehr ist als im Jahr 2022.<sup>4</sup> Dieses Ergebnis spricht dafür, dass die Preisfindungsphase in eher regional geprägten Märkten bereits weiter vorangeschritten ist.

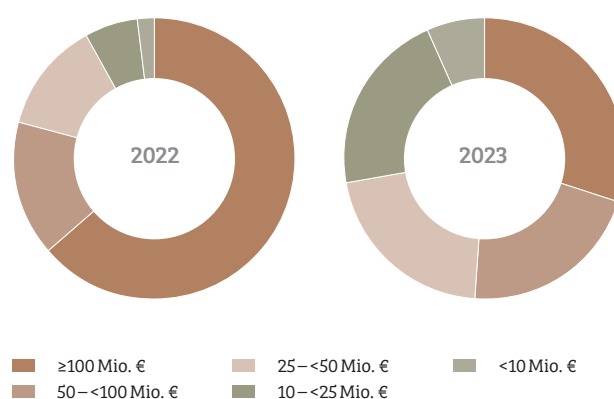
### Büro-Investments nach Stadtkategorie



Quelle: BNP Paribas Real Estate: Marktberichte Q4 2023

Insgesamt hat sich die Verteilung auf die Größenklassen verschoben. Relativ an Bedeutung gewonnen haben beispielsweise kleinere Objekte mit einem Investitionsvolumen bis 25 Mio. €, die im gesamten Jahr 2023 fast 28% zum Gesamtumsatz beisteuern.

### Büro-Investments nach Größenklassen



Quelle: BNP Paribas Real Estate: Marktberichte Q4 2023

Es zeichnet sich ab, dass sich die Annäherungsprozesse im Rahmen der Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern beschleunigen. Belege hierfür sind eine steigende Anzahl von Einwertungen durch die Maklerhäuser und eine leicht anziehende Abschlussquote im kleinteiligeren Marktsegment.

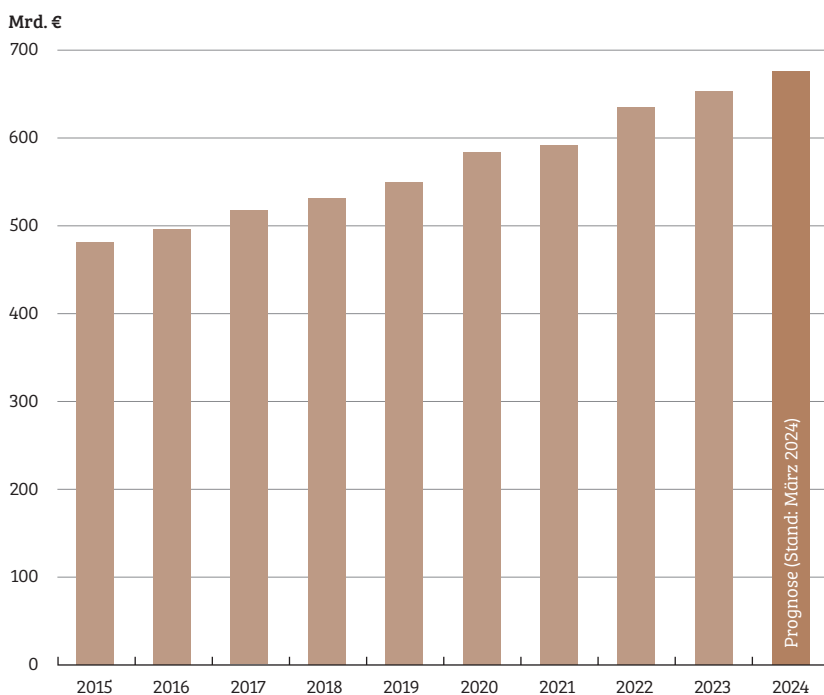
Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass sich Büro-Investmentmärkte auch im weiteren Jahresverlauf noch in schwierigen Fahrwasser bewegen, sich die Rahmenbedingungen insgesamt jedoch weiter verbessern. Im Rahmen zu erwartender Nachholeffekte, durch einen leichten Rückgang der Inflation und zunehmende Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld werden steigende Flächenumsätze auf den Büromärkten sowie überwiegend ein weiter steigendes Mietpreisniveau auch im Gewerbebereich prognostiziert. Nach Auffassung des Anlageberaters bieten die mittelfristigen Perspektiven nach der Erholungsphase – auch bei verbleibenden Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Marktentwicklung – nicht nur gute Chancen für Immobilieninvestitionen, sondern vielmehr die Möglichkeit der Veräußerung von heute akquirierten Immobilien nach Abschluss der Asset-Management-Maßnahmen in einem verbesserten Marktumfeld zu höheren Kaufpreisen.

- 3 | ZIA: Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien.  
URL: [www.zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-buroimmobilien](http://www.zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-buroimmobilien)  
(letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 4 | BNP Paribas Real Estate: Marktberichte Q4 2023, Büro-Investmentmarkt Deutschland.  
URL: [www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023](http://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023) (letzter Zugriff: 29.08.2024)

### 10.2 Der Markt für Handelsimmobilien

Der Einzelhandelsumsatz hat sich trotz negativer Rahmenbedingungen wie in den vorangegangenen Jahren positiv entwickelt. Dabei wurde das Umsatzwachstum, anders als zuletzt, vom stationären Handel getragen. Das Wachstum begründet sich vornehmlich durch die Inflation und durch einen Aufholeffekt nach den Schließungen im Lockdown des Jahres 2021. Für das Jahr 2023 berechnete der Handelsverband Deutschland einen Umsatz von rund 672 Mrd. €.

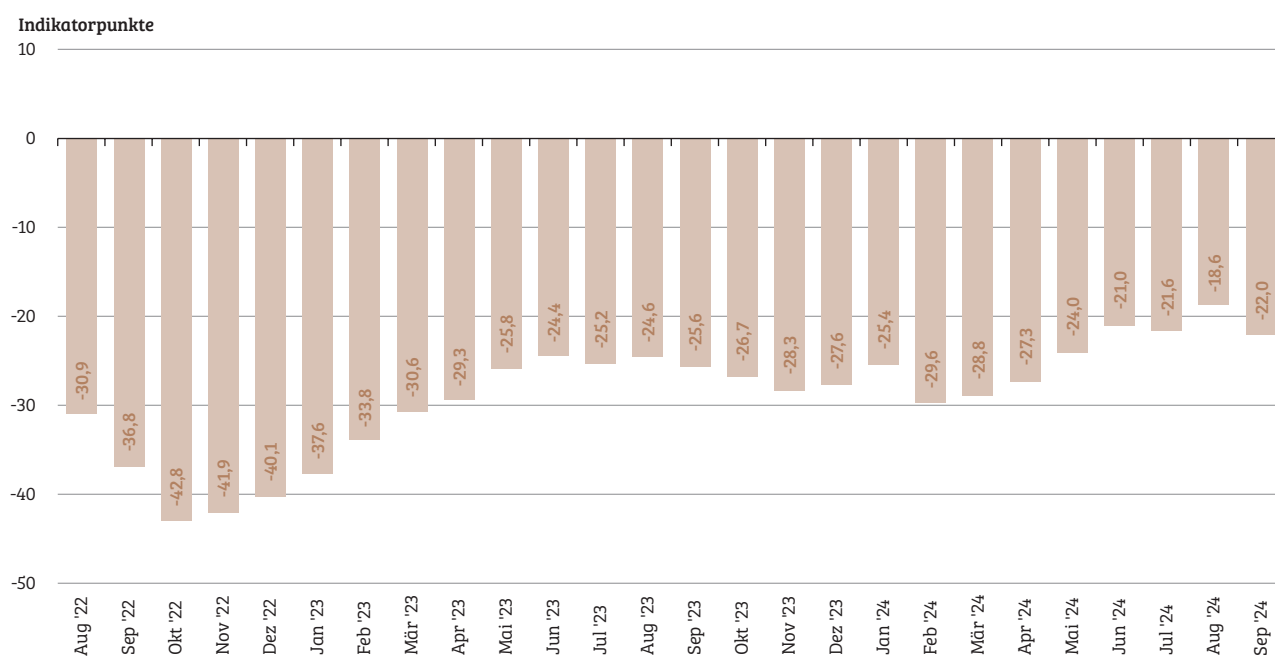
#### Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2003–2024)



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Umsatzentwicklung im Einzelhandel. URL: <https://einzelhandel.de/presse/zahlenfaktengrafiken/1022-konjunktur/11935-umsatzwachstum-setzt-sich-fort> (letzter Zugriff: 20.09.2024)

**30** Seit Kriegsbeginn im Februar 2022 verschlechterte sich die Konsumstimmung der Verbraucher bis Oktober 2022. Nach einem kurzen Auf und Ab zeigt sich seither jedoch ein Aufwärtstrend.<sup>5</sup>

### GfK-Konsumklima in Deutschland



Quelle: Statista; <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2425/umfrage/gfk-konsumklima-index> (letzter Zugriff: 23.10.2023))

Das Onlinegeschäft boomte während der Pandemie. Die E-Commerce-Händler waren die Gewinner in der Corona-Krise. Der Trend hat sich allerdings seit dem vergangenen Jahr wieder gewendet. Die Rückkehr der Verbraucher zum stationären Handel ist wieder zu erkennen. Der Boom im Online-Handel ist vorbei. E-Commerce-Händler, wie beispielsweise Zalando, About You oder Amazon mussten die Umsatzprognosen nach unten korrigieren.

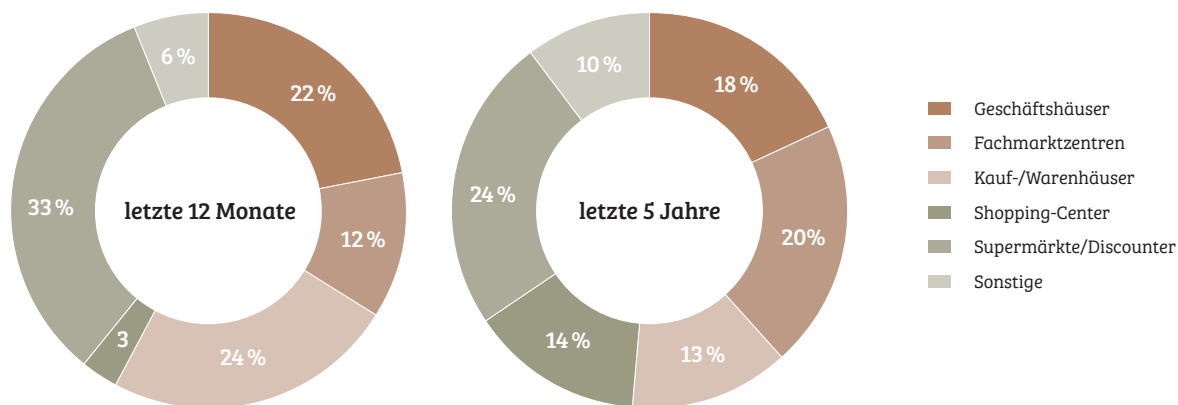
Der stationäre Einzelhandel verzeichnete im Jahr 2023 eine Umsatzsteigerung von 3,2% auf 564 Mrd. €, nach 547 Mrd. € in 2022. Der Onlinehandel verbuchte mit einem Jahresumsatz von 80 Mrd. € ein Minus von 12%.<sup>6</sup> Nachdem im Jahr 2020 die Expansionstätigkeit der Handelsunternehmen stark eingebrochen war, zeigte sich in den vergangenen

zwei Jahren wieder ein verstärktes Vertrauen in die Märkte, mit der Folge zunehmender Filialeröffnungen. Viele Unternehmen nutzen die Chancen, die sich auf dem Immobilienmarkt für neue Anmietungen ergeben. Gespräche der Initiatoren mit Marktteilnehmern spiegeln ein kontinuierlich gesteigertes Interesse der Investoren an Handelsimmobilien wider.

Eine wieder leicht aufhellende Konsumstimmung, zurückkehrende Passantenfrequenzen und staatliche Maßnahmen zur Kostenreduzierung für Verbraucher und Unternehmen finden in den optimistischen Expansionsplänen des Handels ihre Wirkung. Während in den letzten 5 Jahren die Nahversorgungsimmobili- en im Trend lagen, verbessern sich nun auch die Aussichten in anderen Handelsim- mobilienklassen, wie bspw. Geschäftshäuser.

- 5 | Statista: GfK-Konsumklima-Index von August 2022 bis August 2024 und Prognose für September 2024. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2425/umfrage/gfk-konsumklima-index> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 6 | Statista: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2023. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/71568/umfrage/online-umsatz-mit-waren-seit-2000> (letzter Zugriff: 20.09.2024)

**Transaktionsvolumen nach Nutzung**



Quelle: Savills, Market in Minutes, Juli 2024. URL: [www.savills.de/research\\_articles/260049/355731-0](http://www.savills.de/research_articles/260049/355731-0) (letzter Zugriff: 29.08.2024)

Der Handel mit Warenhäusern und Geschäftshäusern in erstklassigen Innenstadtlagen hat seit Jahresbeginn erheblich zugenommen, da viele dieser Objekte aus den Insolvenzbeständen großer Immobilienunternehmen wie Signa oder Centrum stammen. In den letzten drei Monaten hat sich der Anteil von Notverkäufen am Transaktionsvolumen im Einzelhandelssektor von 22 Prozent auf über die Hälfte erhöht.<sup>7</sup>

Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 2,6 Mrd. €. Das Einzelhandelssegment bleibt damit mit einem Marktanteil von 23 % weiterhin die zweitstärkste gewerbliche Nutzungsart nach Umsatz, hinter Industrie- und Logistikkimmobilien. Ähnlich wie im Gesamtmarkt sind kleinere Einzeldeals und kleinteilige Portfolios das Fundament der Transaktionsaktivitäten.<sup>7</sup>

Der Retail-Investmentumsatz wird voraussichtlich auch zum Jahresende höher ausfallen als im Jahr 2023. Dabei kann für die zweite Jahreshälfte von einer guten Produktpipeline über alle Sub-Assetklassen und Investitionsgrößen hinweg ausgegangen werden, womit sich Käufern weiterhin aussichtsreiche Anlagemöglichkeiten und ausländischen Investoren interessante Einstiegsoptionen in den deutschen Handelsmarkt bieten.<sup>7</sup>

### 10.3 Der Markt für Logistik-Immobilien und Light Industrial

Sowohl die Logistikwirtschaft als auch die damit verbundenen Flächenmärkte befinden sich in einem vielschichtigen Umbruch. Der Ukraine-Krieg hat die wirtschaftliche Lage in Deutschland und Europa verändert. Die globalen Lieferketten waren bereits durch die Corona-Pandemie gestört. Sie wurden durch den geopolitischen Konflikt zusätzlich erschüttert. Zusätzlich verschärft der anhaltende Taiwan-Konflikt sowie die Angriffe der Huthi-Rebellen auf Schiffe bei ihrer Durchfahrt durch das Rote Meer die Lage, was zu einem erhöhten Bedarf an Fläche führt. Sicherheit und Unabhängigkeit von den Handelspartnern haben wieder einen hohen Stellenwert. Vormals abgewanderte Produktionsaktivitäten werden wieder näher an die europäischen Heimatmärkte herangeholt, um die Störungsanfälligkeit der Lieferketten zu reduzieren. Die Logistikketten verschieben sich und der Bedarf an Logistikflächen nimmt weiter zu.

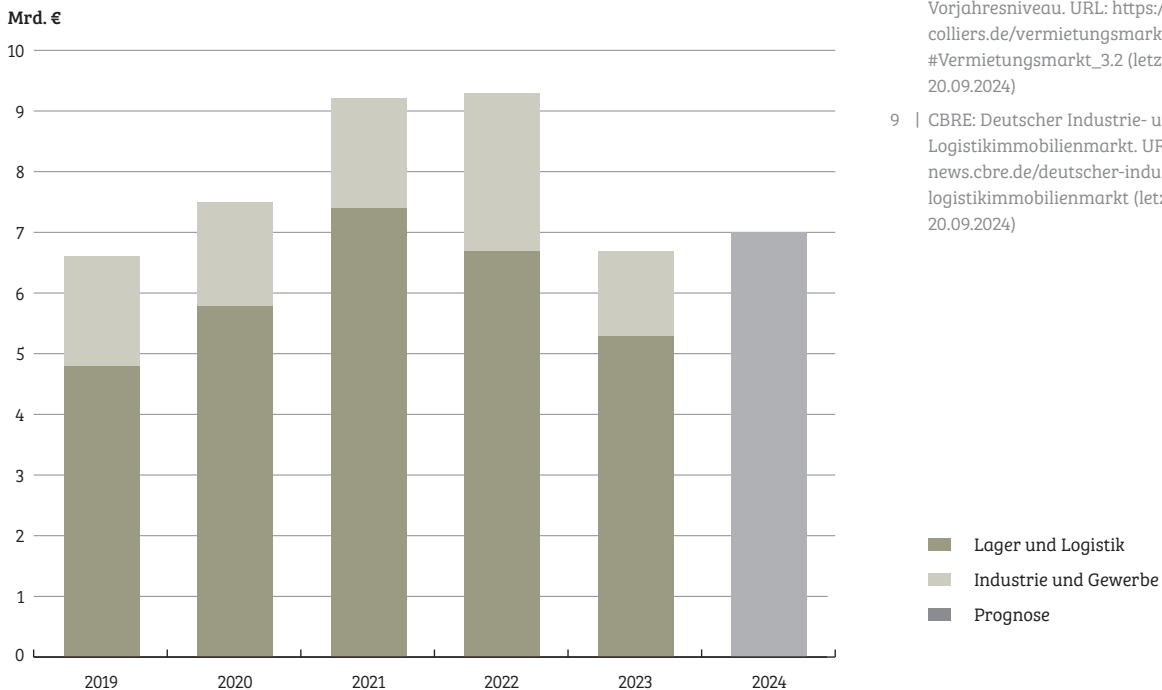
Die gestiegenen Sicherheitsanforderungen führen zu einer Abkehr vom Just-in-Time-Konzept (eine Produktions- und Lieferstrategie, bei der Lieferanten die richtigen Produkte in der korrekten Anzahl zum richtigen Zeitpunkt an den richtigen Ort ausliefern), hin zu einer ansteigenden Bestands- und Lagerhaltung. Zusätzliche Lagerkapazitäten werden benötigt, was den Logistikflächenbedarf erhöht.

In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden rund 2,8 Mrd. € in den deutschen Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt investiert – somit konnte die Erholung fortgesetzt werden. Obwohl das Transaktionsvolumen gemäß dem Maklerhaus BNP für die ersten zwei Quartale 2024 unter dem zehnjährigen Durchschnitt lag, ist



die grundsätzliche Nachfrage unverändert hoch und dürfte sich das im ersten Halbjahr beobachtete Wachstum in den kommenden Monaten fortsetzen.

### Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments

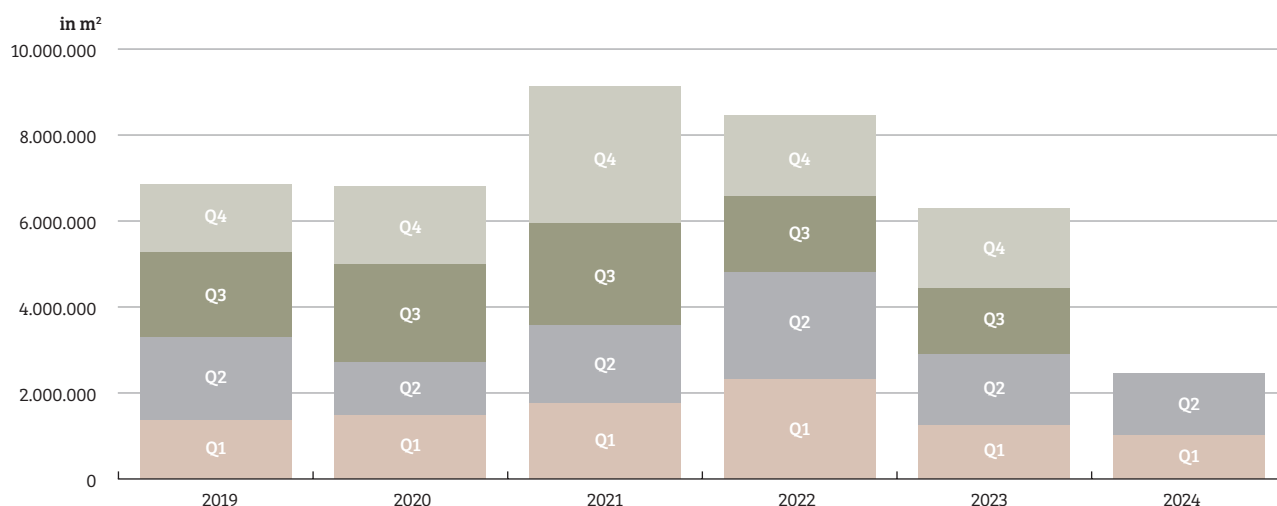


Quelle: Colliers: City Survey Q2 2024, Positives Ergebnis auf dem deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. URL: [https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/#Investmentmarkt\\_4.2](https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/#Investmentmarkt_4.2) (letzter Zugriff: 20.09.2024)

Die Assetklasse Logistik profitiert von einem Mietwachstum<sup>8</sup> von durchschnittlich 6% im Vergleich zum Vorjahr in den Top-8-Logistikregionen und weiterhin niedrigen Leerstandsquoten<sup>9</sup> von 3,2%. Mit Blick auf die abnehmende Neubau-Pipeline werden nach Ansicht der Initiatoren weiter steigende Mieten, die in Verbindung mit vollindexierten Mietverträgen Investoren einen idealen Inflationsschutz bieten, erwartet.

- 7 | Colliers: Einzelhandelsimmobilien bleiben gefragter als Büros. URL: <https://www.colliers.de/presse/einzelhandelsimmobilien-bleiben-gefragter-als-bueros> (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 8 | Colliers: City Survey Q2 2024, Industrie- und Logistikimmobilienmarkt leicht über Vorjahresniveau. URL: [https://citysurvey.colliers.de/vermietungsmarkt/#Vermietungsmarkt\\_3.2](https://citysurvey.colliers.de/vermietungsmarkt/#Vermietungsmarkt_3.2) (letzter Zugriff: 20.09.2024)
- 9 | CBRE: Deutscher Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. URL: <https://news.cbre.de/deutscher-industrie-und-logistikimmobilienmarkt> (letzter Zugriff: 20.09.2024)

## 34 Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



Flächenumsatz in m<sup>2</sup> je Quartal

Quelle: BNP Paribas Real Estate: Marktberichte Q4 2023, Logistikmarkt Deutschland. URL: [www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-at-a-glance](http://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistikmarkt/deutschland-at-a-glance) (letzter Zugriff: 20.09.2024)

Im ersten Halbjahr 2024 erreichte der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von 2,44 Mio. m<sup>2</sup> – 16 % unter dem Vorjahreswert. Der im Vorjahresvergleich rückläufige Flächenumsatz beruht auf verschiedenen Faktoren. Die abgekühlte wirtschaftliche Stimmungslage hat einen gewissen Anteil an der etwas gebremsten Dynamik. Darüber hinaus hat die Nachfrage des E-Commerce nachgelassen. Außerdem gibt es vielerorts praktisch keinen Leerstand und weniger spekulativen Neubau. Das Angebot ist weiterhin knapp.

Aufgrund des Angebotsmangels in den großen Ballungsgebieten konnten auch periphere Standorte profitieren. Dieser anhaltende Trend, weg von den Top-Logistikregionen, hat sich bereits in den vergangenen Jahren abgezeichnet. Flächen an den gefragten Standorten sind weiterhin knapp. Kurz- bis mittelfristig wird dieser Flächendruck nicht abnehmen. Daher wird eine weiter steigende Nachfrage an peripheren Lagen erwartet. Auch an den Standorten der zweiten Reihe sind Bedingungen für eine Logistikansiedlung gegeben: Eine gute Verkehrsinfrastruktur sowie eine gute Anbindung an verdichtete Besiedlungsgebiete, welches ein hohes Potenzial an erreichbaren Einwohnern

und somit potenziellen Arbeitskräften darstellt. Aufgrund des geringen Flächenangebots und der hohen Nachfrage rücken dabei auch die Sekundärstandorte in den Fokus der Mieter und Investoren.

Neben den vorgenannten Aspekten nehmen insbesondere ESG-Maßnahmen erheblichen Einfluss auf das Wohlbefinden der Mieter bzw. deren Belegschaft in den Mietflächen. Tageslicht, Grünpflanzen, gute Belüftung und Schallschutz sind nur einige der Themen, bei denen die Ausgestaltung der Logistikimmobilie selbst Einfluss auf die Mitarbeiterzufriedenheit nehmen kann. Darunter fallen auch Leistungen, wie beispielsweise die Möglichkeit E-Autos und E-Bikes am Standort (kostenlos oder kostengünstig) aufzuladen. Diese Annehmlichkeiten können nur angeboten werden, wenn dafür bauseitig die Voraussetzungen geschaffen sind.

## Fazit

Die Wirtschaft wurde im Jahr 2022 gleich zweimal erschüttert, wodurch sich die Inflationsaussichten für die Weltgemeinschaft schlagartig geändert haben. Einerseits kam es im Euroraum zu einer Reihe von einschneidend negativen Entwicklungen: die pandemiebedingten Lieferkettenstörungen, der Krieg in der Ukraine sowie die daraus resultierende Energiekrise. Andererseits führte das Wiederhochfahren der Wirtschaft nach der Pandemie zu einem stark erhöhten Nachfragedruck, wodurch Unternehmen die signifikant gestiegenen Produktionskosten deutlich schneller und in weitreichendem Umfang an die Konsumenten weiterreichten. In der Folge stieg die Inflation signifikant an und die Europäische Zentralbank steuerte durch Erhöhungen des Leitzinses dagegen. Um die Inflation zu bekämpfen fand eine massive Erhöhung des Leitzinses durch die EZB statt mit der Folge, dass die Inflation seit September 2023 einen leichten Abwärtstrend erfährt. Die Wirtschaftsinstitute rechnen grundsätzlich mit einer Entspannung bei den Preisanstiegen, nicht zuletzt, weil die Energierohstoffpreise mittlerweile wieder deutlich gesunken sind.

Es ist wahrscheinlich, dass die Inflationsraten im Laufe des Jahres 2024 wieder in Richtung des angestrebten Zielwertes von 2% zurückkehren könnten. Für das Jahr 2025 wird laut Prognosen der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute bereits eine Inflationsrate von unter zwei Prozent prognostiziert. Der Zinsanstieg brachte den Immobilienmarkt praktisch in einen Stillstand. Durch die Erhöhung des Leitzinses und der einhergehenden Verunsicherung auf dem Immobilienmarkt brach das Transaktionsvolumen in 2023 um rund 52% gegenüber dem Vorjahr ein. In 2023 verzeichnete der deutsche Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von knapp 31,7 Mrd. €. Damit liegt das Jahr 2023 um 58% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.<sup>10</sup> Die Marktdynamik verminderte sich im Bereich großvolumiger Transaktionen deutlicher als im mittleren und kleinen Segment. Fanden in der ersten Jahreshälfte 2022 noch über 100 Transaktionen oberhalb der 100-Mio.-€-Marke statt, so waren es in 2023 lediglich 45.

Durch den stetigen Austausch mit namhaften Maklerhäusern gehen die Initiatoren jedoch von einer zunehmenden Marktbelegung, vor allem im kleinvolumigen Core-Plus/ Value Add-Segment unter 50 Mio. €, aus. Die Preisfindungsphase kommt dabei langsam zu einem Wendepunkt. Es ist nunmehr erkennbar, dass zunehmend Produkte zu marktkonformen Preisen in den Markt kommen und sich vermehrt Investitionsmöglichkeiten ergeben. Insbesondere in den Sektoren, in denen sich die Preiskorrektur bereits deutlicher manifestiert hat, wie bspw. im Einzelhandelssektor.

Es ist festzustellen, dass Value Add-Investoren besonders flexibel auf das veränderte Marktsentiment reagieren und von der aktuellen Marktsituation profitieren. Ein selektiveres Kaufverhalten von Investoren zeichnet sich schon jetzt durch die zunehmende Bedeutung der ESG-Anforderungen ab. Einerseits wird die Nachfrage nach Objekten, die für nachhaltige Fonds gemäß der EU-Taxonomie qualifiziert sind, steigen. Andererseits bieten sich insbesondere im Value Add-Bereich verstärkt Opportunitäten zu Manage-to-Green-Ansätzen.

10 | JLL: Pressemitteilung »Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht«. URL: [www.jll.de/de/presse/Auf-dem-Investmentmarkt-fuer-Immobilien-ist-der-Tiefpunkt-erreicht](https://www.jll.de/de/presse/Auf-dem-Investmentmarkt-fuer-Immobilien-ist-der-Tiefpunkt-erreicht) (letzter Zugriff: 20.09.2024)

## 11. Prognoserechnungen (Prognose).

### 36 11.1 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) stellt dar, wie sich das prognostizierte initiale Fondsvolumen des AIF zusammensetzt, wie die Investitionen finanziert und wofür die Mittel in der ersten Investitionsphase verwendet werden. Die dargestellte Prognose basiert auf Annahmen, von denen deutliche Abweichungen möglich sind. Dies kann zu anderen Ergebnissen als prognostiziert führen.

Beim Fondskonzept des VC Value Add Plus handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Zum Datum der Prospekt-aufstellung wurden noch keine Immobilieninvestitionen realisiert. Der AIF kann neben Direktinvestitionen in Immobilien mehrere Objektgesellschaften halten. Objektgesellschaften mit angebondenen Immobilien sollen gegen einen Ablösebetrag erworben oder es sollen Objektgesellschaften gegründet und über diese Immobilien angekauft werden. Es ist geplant, dass der AIF die ggf. angebondenen Objektgesellschaften mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Mitteln ausstattet.

Für die Entwicklung bzw. Hebung der Wertsteigerungspotentiale einer Immobilie inkl. anschließendem Verkauf wird ein Zeitraum von 24 – 48 Monaten veranschlagt. Dementsprechend sollen in der geplanten Laufzeit mehrere Investitionsphasen erfolgen. Nach Verkauf von Immobilien kann die zur Verfügung stehende Liquidität im Rahmen der Laufzeit des AIF in weitere Immobilien reinvestiert werden. In der Prognose des Investitions- und Finanzierungsplans wird lediglich die erste Investitionsphase mit den (Muster-) Initialinvestments und deren Finanzierung dargestellt. Nicht enthalten sind die folgenden Investitionsphasen sowie die Investitionskosten der ersten Phase für die Entwicklung der Immobilien. Diese Positionen können der Liquiditätsprognose (Abschnitt 11.4) entnommen werden.

Die Prognose beruht auf einem Musterportfolio, bestehend aus drei Immobilien. Der kumulierte Kaufpreis für die drei Immobilien beträgt 25.421 T€. Die Gesamtfläche des Musterportfolios beträgt 24.556 m<sup>2</sup>, die kumulierte Jahresnettokaltmiete bei Ankauf 1.515 T€. Der Ankauf erfolgt zu Faktoren zwischen 10,5 und 49,7, die Zeiträume für die Durchführung der Value Add Maßnahmen bis zur Veräußerung wurden im Musterportfolio mit 30 – 48 Monaten angenommen. Die Anschaffung erfolgt annahmegemäß zum 31.12.2024, 31.03.2025 und 30.06.2025.

**Aus Vereinfachungs- und Darstellungsgründen wird im Folgenden eine aggregierte Betrachtung der einzelnen Positionen vorgenommen und keine Unterscheidung getroffen, ob sich einzelne Positionen auf Ebene des AIF oder der Objektgesellschaften wiederfinden lassen. Die Prognosewerte basieren auf bereits abgeschlossenen Verträgen, Erfahrungswerten und Prämissen.**

### 11.2 Mittelverwendung des AIF (Prognose)

In der Mittelverwendung (Prognose) wird dargestellt, für welche Positionen welche prognostizierten Beträge ausgegeben werden sollen. Die kalkulierten Nettoeinnahmen des AIF sollen in Immobilien gemäß den Anlagegrundsätzen investiert werden.

Hierbei wurde von einem mittelbaren Erwerb über Objektgesellschaften ausgegangen. Hinsichtlich der Umsatzsteuer wurden für auf Ebene von Objektgesellschaften anfallende Kosten Nettobeträge angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass grundsätzlich ein vollständiger Vorsteuerabzug möglich ist. Soweit in den Musterobjekten umsatzsteuerfreie Mieteinnahmen enthalten sind, ist die entsprechende nichtabzugsfähige Vorsteuer entsprechend berücksichtigt. Bei den Kosten auf Ebene des AIF wurde hinsichtlich der Umsatzsteuer von keiner Abzugsfähigkeit ausgegangen.

#### 11.2.1 Anschaffungskosten Immobilien

Die Immobilien können direkt durch den AIF oder im Fall einer Immobilienbeteiligung bzw. einem mittelbaren Erwerb indirekt über Objektgesellschaften erworben werden. Die Prognosen gehen von einem mittelbaren Erwerb aus.

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass in der ersten Investitionsphase Immobilien mit einem Gesamtkaufpreis in Höhe von insgesamt 25.421 T€ erworben werden.

#### 11.2.2 Objektbezogene Kosten

Mit dem Ankauf der Immobilien sind objektbezogene Kosten verbunden, die mit rund 3.017 T€ prognostiziert werden. Hierbei handelt es sich um Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch und Gerichtskosten, Maklerkosten, Objektprüfungskosten, Bankbearbeitungsgebühren, und die Ankaufvergütung der KVG.

<b>Mittelverwendung – Prognose in T€</b>	<b>Wert in T€</b>	<b>in % des Fondsvolumens</b>	<b>in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)</b>
<b>1. Anschaffungskosten Immobilien</b>	<b>25.421</b>	<b>68,0</b>	<b>116,4</b>
<b>2. Objektbezogene Kosten, davon</b>	<b>3.017</b>	<b>8,1</b>	<b>13,8</b>
a) Grunderwerbsteuer	1.610	4,3	7,4
b) Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten	306	0,8	1,4
c) Maklerkosten	765	2,0	3,5
d) Objektprüfungskosten	130	0,3	0,6
e) Bankbearbeitungsgebühren	155	0,4	0,7
f) KVG Ankaufsvergütung	51	0,1	0,2
<b>3. Initialkosten, davon</b>	<b>1.934</b>	<b>5,2</b>	<b>8,9</b>
a) Strukturierung	252	0,7	1,2
b) Rechts- und Steuerberatung, Gutachten, Verkaufsprospekt, Marketing	409	1,1	1,9
c) Vertriebsvergütung	636	1,7	2,9
d) Ausgabeaufschlag*	636	1,7	2,9
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	<b>6.999</b>	<b>18,7</b>	<b>32,0</b>
<b>5. Fondsvolumen</b>	<b>37.371</b>	<b>100,0</b>	<b>171,1</b>
<b>Mittelherkunft – Prognose in T€</b>	<b>Wert in T€</b>	<b>in % des Fondsvolumens</b>	<b>in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)</b>
<b>6. Fremdkapital</b>	<b>15.528</b>	<b>41,6</b>	<b>71,1</b>
<b>7. Eigenkapital (inkl. 3% Ausgabeaufschlag), davon</b>	<b>21.843</b>	<b>58,4</b>	<b>100,0</b>
a) Gründungskommanditkapital	2	0,01	0,01
b) Einzuwerbendes Kommandit- kapital (Emissionskapital)	21.205	56,7	97,1
c) Ausgabeaufschlag*	636	1,7	2,9
<b>8. Fondsvolumen</b>	<b>37.371</b>	<b>100,0</b>	<b>171,1</b>

\*Der Ausgabeaufschlag von bis zu 3% auf das Emissionskapital wird für Kosten im Rahmen der Eigenkapitalbeschaffung verwendet

### 11.2.2.1 Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt beim Immobilienerwerb oder beim Erwerb einer Immobilienbeteiligung an. Sie bemisst sich nach dem vereinbarten Kaufpreis beziehungsweise nach der Ablösesumme, bei Auslösung von Grunderwerbsteuer durch Anteilsübernahme nach dem Grundbesitzwert. Der Grunderwerbsteuersatz ist abhängig vom Bundesland, in dem die jeweilige Immobilie gelegen ist und variiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwischen 3,5 bis 6,5 % der Kauf- bzw. Anschaffungskosten; ggf. abzüglich des Wertes von miterworbenem Inventar.

Für die Immobilien des Musterportfolios der ersten Investitionsphase wird mit einem gewichteten Grunderwerbsteuersatz von 6,33 % auf die gesamten Anschaffungskosten der Immobilien kalkuliert, unabhängig davon, ob ein Ankauf direkt oder indirekt über einen Gesellschaftsankauf realisiert wird.

### 11.2.2.2 Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten

Die Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten sowie weitere Gebühren, die im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen sowie den Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften zusammenhängen, werden mit 1,2 % der Immobilienanschaffungskosten, exklusive Umsatzsteuer, zzgl. evtl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, kalkuliert. Die Höhe dieser Kosten beruht auf Erfahrungswerten, die positiv oder auch negativ vom angenommenen Wert abweichen können.

### 11.2.2.3 Maklerkosten

Die Suche geeigneter Immobilien bzw. Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien wird in der Regel durch Makler erfolgen. Die Maklercourtage wird mit 3,00 %, exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, zzgl. evtl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer, auf den Kaufpreis kalkuliert. Die tatsächliche Höhe der Maklerkosten kann höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

### 11.2.2.4 Objektprüfungskosten

Prüfungskosten (sogenannte Due-Diligence-Kosten) von angebotenen Immobilien für Technik, Recht, Standort- und Wertgutachten werden als Objektprüfungskosten für das initiale Musterportfolio in Höhe von 130 T€ (exklusive Umsatzsteuer, inkl. evtl. nichtabzugsfähiger Vorsteuer) der Immobilienkaufpreise (erste Investitionsphase) kalkuliert. Sie können höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

### 11.2.2.5 Bankbearbeitungsgebühren

Der AIF bzw. bei mittelbarem Erwerb die entsprechende Objektgesellschaft soll zur Finanzierung der Immobilienankäufe langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren werden mit durchschnittlich 1,0 % der Darlehensbeträge, inklusive etwaiger Umsatzsteuer, kalkuliert.

### 11.2.2.6 Ankaufsgebühr der HAM Service KVG

Gemäß Anlagebedingungen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen eine Transaktionsvergütung in Höhe von 0,20 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien ohne Anschaffungsnebenkosten (inkl. etwaiger Umsatzsteuer). Die Transaktionsgebühr für den Ankauf erhöht sich, soweit die Kosten eines etwaigen externen Maklers 2,38 % (inkl. Umsatzsteuer) bezogen auf den Ankaufspreis unterschreiten. Die zusätzliche Ankaufsvergütung beträgt 50 % der Differenz zwischen einem Betrag in Höhe von 2,38 % bezogen auf den Ankaufspreis und der angefallenen Maklergebühr inkl. Umsatzsteuer. Die KVG wird die zusätzliche Transaktionsvergütung für den Ankauf im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen an die Verifort Capital Group GmbH weiterleiten. In der Prognose wurde mit Maklerkosten von 3,00 % zzgl. MwSt. kalkuliert, sodass eine zusätzliche Transaktionsvergütung nicht berücksichtigt wurde.

### 11.2.3 (Maximale) Initialkosten

Die Initialkosten betragen bei einem prognostizierten Kommanditkapital in Höhe von 21.207 T€ (davon prognostiziertes einzuwerbendes Kommanditkapital (Emissionskapital) in Höhe von 21.205 T€) maximal 1.951 T€ (inkl. Ausgabeaufschlag). Die Initialkostenquote kann gem. Anlagebedingungen bis zu 6,2 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich bis zu 3 % Ausgabeaufschlag betragen. Die Prognoserechnungen gehen von Initialkosten in Höhe von 1.934 T€ und einer Initialkostenquote von 6,119 % (zzgl. Ausgabeaufschlag) aus.

#### 11.2.3.1 Beratungsvergütung Strukturierung und pauschale Kostenerstattung Beratungskosten, Gutachten und Marketing

Durch den Bestellsvertrag vom 29. August 2024 wurde die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH von dem AIF als Service-KVG beauftragt und auf Grundlage eines Beratungsvertrages berät

die Verifort Capital Group GmbH die HAM Service KVG mit der Fondskonzeption sowie im Marketing und bei vertriebsunterstützenden Maßnahmen des AIF.

Die Konzeptionsberatung des AIF erfolgt unter Berücksichtigung gesellschaftsrechtlicher, steuerrechtlicher und bilanzrechtlicher Gesichtspunkte. Die Leistung umfasst weitestgehend die Erstellung von Entwürfen bzw. die Unterstützung bei der Erstellung von Entwürfen sowie die Prüfung/Plausibilisierung der erforderlichen Kalkulationen, des Gesellschaftsvertrages des AIF für die Beteiligung der Anleger an dem AIF, einschließlich aller erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und schuldrechtlichen Begleitverträge und der gesellschaftsrechtlich erforderlichen Beschlüsse, der Anlagebedingungen, bei der Erstellung des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts, die Unterstützung bei der Vorbereitung des Anzeigeverfahrens sowie sowie der Identifizierung und Benennung geeigneter Dienstleister und Auslagerungsunternehmen, die für die Umsetzung der Investitionspolitik des AIF oder dessen Verwaltung erforderlich sind.

Weiterhin ist die Verifort Capital Group GmbH in Bezug auf das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen für die Eigenkapitaleinwerbung des AIF bis zum Ende der Kapitaleinwerbungsphase des AIFs beratend tätig. Hierzu zählen auch die Erstellungs- und Druckkosten für die Verkaufsunterlagen sowie werbebegleitende Unterlagen.

Für Konzeptions- und Strukturierungsleistungen erhält die Verifort Capital Group eine Vergütung in Höhe von 1,00%. Als pauschale Kostenerstattung für Rechts-, Steuerberatungskosten als auch für das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen wurde eine Vergütung von insgesamt 1,6212% vereinbart. Die Vergütungen beziehen sich jeweils auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlagen aller Anleger bis zur Fondsschließung. Die Vergütungen sind zzgl. Umsatzsteuer zu verstehen. Bezogen auf das prospektierte Emissionskapital von 21.205 T€ wird mit einer Beratungsvergütung für die Strukturierung in Höhe von 252 T€ sowie der oben beschriebenen pauschalen Kostenerstattung von 409 T€, jeweils inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert.

#### 11.2.3.2 Vertriebsvergütungen und Ausgabeaufschlag

Der AIF hat mit der KVG als Auftraggeberin und der Verifort Capital Distribution GmbH als Auftragnehmerin

einen Vertrag für die Vermittlung des Kommanditkapitals des AIF abgeschlossen. Für diese Leistung erhält die Verifort Capital Distribution GmbH eine Vertriebsvergütung von 3% auf das an Anleger vermittelte Kommanditkapital (Emissionskapital).

Die Verifort Capital Distribution GmbH erhält neben der Vertriebsvergütung einen Ausgabeaufschlag von bis zu 3% des an Anleger vermittelten Kommanditkapitals.

Vertriebsvergütung und Ausgabeaufschlag sind nach aktueller Steuergesetzgebung eine umsatzsteuerfreie Leistung. Sollten diese Vergütungen der Umsatzsteuer dennoch unterliegen, handelt es sich bei den vorgenannten Vergütungssätzen um Bruttovergütungssätze, die eine etwaige Umsatzsteuer inkludieren.

Auf Grundlage des prognostizierten Emissionskapitals von 21.205 T€ wird eine Vertriebsvergütung in Höhe von rund 636 T€ sowie zusätzlich ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 636 T€ kalkuliert.

#### 11.2.4 Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve der Investitionsphase beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch als Restgröße aus der Mittelherkunft und Mittelverwendung (Prognose) ergibt. Die Liquiditätsreserve wird mit 6.999 T€ prognostiziert. Die Liquiditätsreserve kann höher oder auch niedriger ausfallen als kalkuliert. Die Liquiditätsreserve findet hauptsächlich Verwendung zur Finanzierung von Mitteln für laufende Investitionsmaßnahmen im ersten und/oder weiteren Investitionsphasen sowie ggf. für laufende Kosten, die laufende Einnahmen zeitweise übersteigen.

### 11.3 Mittelherkunft des AIF (Prognose)

#### 11.3.1 Erläuterungen zu den Eigen- und Fremdmitteln

Die Mittelherkunft unterscheidet drei Quellen: Erstens das Kommanditkapital der Gesellschafter, zweitens der von den Anlegern zu zahlende Ausgabeaufschlag auf das gezeichnete Kommanditkapital sowie drittens das Fremdkapital.

Das Kommanditkapital wird auf der Ebene des AIF eingebracht. Das langfristige Fremdkapital wird bei einem unmittelbaren Erwerb der Immobilie durch den AIF auf Fondsebene aufgenommen. Im Fall eines mittelbaren Immobilienerwerbs über eine Objektgesellschaft oder



**40**

im Rahmen des Erwerbs eines Gesellschaftsanteils (sog. »Share Deal«) wird das langfristige Fremdkapital voraussichtlich auf Ebene der entsprechenden Objektgesellschaft aufgenommen. Eine kurz- bzw. mittelfristige Eigenkapitalzwischenfinanzierung ist gemäß des Fondskonzepts nicht erforderlich, jedoch auch nicht ausgeschlossen.

### 11.3.2 Kommanditkapital, Emissionskapital und Ausgabeaufschlag

Gründungskommanditisten sind: Verifort Capital I Trustee GmbH, die als Treuhandkommanditistin mit 1 T€ Kommanditkapital sowie die HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH, die als geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls mit 1 T€ Kommanditkapital dem AIF beigetreten sind.

In der Prognoserechnung wird mit einem Kommanditkapital in der Höhe von 21.207 T€ kalkuliert (Ziel-Kommanditkapital gem. Gesellschaftsvertrag). Das geplante, noch bei den Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital (sogenanntes Emissionskapital), beträgt entsprechend 21.205 T€. Darüber hinaus wird für das Emissionskapital ein Ausgabeaufschlag von bis zu 3% auf das gezeichnete Kommanditkapital erhoben. Der Ausgabeaufschlag ist vom Anleger in einer Summe mit seinem Kommanditkapital zusammen innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme seiner Beitrittserklärung zu leisten. Die geschäftsführende Kommanditistin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 50.000 T€ zu erhöhen.

Wird ein höheres oder niedrigeres Emissionskapital eingeworben als die in der Prognoserechnung geplanten 21.205 T€, so wird sich voraussichtlich auch das Fremdfinanzierungsvolumen ändern. Die Höhe des Emissionskapitals hat einen wesentlichen Einfluss auf das Fondsvolumen und auf die objektbezogenen Kosten. Auch die Höhe der Initialkosten wird davon betroffen sein. Betraglich fest vereinbarte Gebühren und Vergütungen bleiben von dem zum Zeitpunkt der Fondsschließung bestehenden Kommanditkapital unbeeinflusst. Die in den Anlagebedingungen festgeschriebene maximale Initialkostenquote darf jedoch unabhängig von der Höhe des Kommanditkapitals nicht überschritten werden.

### 11.3.3 Fremdkapital

Gemäß der Prognose soll für die Anschaffung der Immobili-

lien der ersten Investitionsphase Fremdkapital in Höhe von rund 15.528 T€ aufgenommen werden. Die diesbezügliche Fremdkapitalquote beträgt in dem prognostizierten Szenario 41,6% bezogen auf das Fondsvolumen inklusive eines dreiprozentigen Ausgabeaufschlags. Zusätzliches Fremdkapital soll im Rahmen der Entwicklung der Immobilien aufgenommen werden. Näheres hierzu kann der Liquiditätsprognose im Abschnitt 11.4 entnommen werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Darlehen aufgenommen. Sollte mehr oder weniger Emissionskapital eingeworben werden, oder werden die Fremdmittel nicht in dem geplanten Umfang von Banken zur Verfügung gestellt, wird das Fondsvolumen voraussichtlich entsprechend niedriger oder höher ausfallen.

Es ist geplant, die Immobilien in Abhängigkeit des eingezahlten Emissionskapitals zu erwerben. Es wird in der Prognose davon ausgegangen, dass keine Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderlich ist. Sollte dennoch eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderlich sein, so wird diese während der Platzierungsphase durch das eingeworbene Emissionskapital pro rata zurückgeführt. Der für diesen Fall entstehende Zwischenfinanzierungsaufwand kann zu einer zusätzlichen Liquiditätsbelastung des AIF werden. Dieser Aufwand ist vom Fondskonzept nicht vorgesehen und ist daher auch nicht in den Prognosewerten der Fondskalkulation berücksichtigt.

Für die Finanzierung der Immobilien sollen Darlehen mit endfälliger Tilgung aufgenommen werden. Die für Bankdarlehen zu zahlenden Zinsen können von den in der Prognose angenommenen Werten abweichen.

### 11.3.4 Einsatz von Leverage

Für den AIF wird ein Leverage durch Fremdkapital in Form von Darlehen vorgesehen. Durch den Leverage-Hebel des Fremdkapitals soll die Rentabilität des Eigenkapitals gesteigert werden.

Für die Gesellschaft dürfen Kredite 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die



Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

#### 11.3.5 Handhabung von Sicherheiten

Der AIF darf gemäß § 6 der Anlagebedingungen die zu dem Investmentvermögen gehörenden Immobilien bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen (hier insbesondere die langfristigen Mietverträge), 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, belasten bzw. abtreten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet.

Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung der Immobilien lässt sich die jeweils finanzierende Bank Grundschulden im Grundbuch eintragen. Bei der Belastung der Immobilien werden die Beschränkungen gemäß § 6 der Anlagebedingungen beachtet.

### 11.4 Liquiditätsprognose des AIF (Prognose)

#### 11.4.1 Darstellung Liquiditätsprognose

Die Liquiditätsprognose soll einen Überblick über die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben des AIF und seiner Objektgesellschaften in aggregierter Form geben.

Der AIF ist entsprechend des Gesellschaftsvertrags für die Dauer bis zum 31. Dezember 2030 befristet und kann um maximal bis zu zwei Jahre verlängert werden. Die Liquiditätsprognose geht von einer Laufzeit bis zum 30. September 2030 aus. Die Veräußerung aller Immobilien beziehungsweise aller Immobilienbeteiligungen wurde entsprechend für den Zeitraum bis zum 30. September 2030 angenommen.

Bei den getroffenen Annahmen handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufs um Prognosen, die teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, aktueller Gesetzgebung, teilweise auf Erfahrungswerten und Kapitalmarktannahmen beruhen. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und den Ausgaben voraussichtlich Abweichungen ergeben. Wie auch bei der Mittelverwendung wird hinsichtlich der Umsatzsteuer für auf Ebene von Objektgesellschaften anfallende Kosten Nettobeträge angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass ein vollständiger Vorsteuerabzug möglich ist. Soweit in den Musterobjekten umsatzsteuerfreie Mieteinnahmen enthalten sind, ist die entsprechende nichtabzugsfähige Vorsteuer entsprechend berücksichtigt. Bei den Kosten auf Ebene des AIF wurde hinsichtlich der Umsatzsteuer von keiner Abzugsfähigkeit ausgegangen.

Da generell die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen.

**Aufgrund des Value Add-Ansatzes, der noch nicht feststehenden Investitionsobjekte und dem vorgesehenen weiteren Investitionsphasen ist von Abweichungen zur Prognose sowohl in Bezug auf den Zeitpunkt als auch die Höhe der Auszahlungen an die Anleger auszugehen. Diese Abweichungen können positiver als auch negativer Art sein.**

**Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.**

## 42 Liquiditätsprognose in T€

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summe
<b>Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.091</b>	<b>-25.142</b>	<b>0</b>	<b>-3.091</b>	<b>-13.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-44.657</b>
Mieteinnahmen (netto)	0	1.114	1.869	2.877	1.669	1.269	1.334	10.132
Verkaufserlöse (netto)	0	0	0	27.554	0	18.569	27.554	73.676
Bewirtschaftungskosten	0	-572	-752	-619	-636	-488	-279	-3.346
Kosten der Value-Add-Maßnahmen	0	-5.054	-4.854	-1.675	-3.711	-3.299	-77	-18.671
sonstige Kosten Ebene Immobilieninvestments	-7	-69	-70	-69	-72	-55	-38	-379
<b>Cash-Flow vor Finanzierung</b>	<b>-3.097</b>	<b>-29.723</b>	<b>-3.807</b>	<b>24.976</b>	<b>-16.084</b>	<b>15.996</b>	<b>28.495</b>	<b>16.756</b>
Finanzierungssaldo Eigenkapital	1.408	11.452	0	0	0	0	0	12.860
Finanzierungssaldo Bankenfinanzierung	1.700	16.313	2.693	-9.964	9.310	-7.566	-12.486	0
Zinsen Bank	0	-572	-991	-1.098	-908	-719	-495	-4.783
Bankbearbeitungsgebühren	-17	-163	-27	-26	-93	-16	0	-342
<b>Cash-Flow nach Finanzierung</b>	<b>-7</b>	<b>-2.693</b>	<b>-2.133</b>	<b>13.889</b>	<b>-7.775</b>	<b>7.695</b>	<b>15.514</b>	<b>24.490</b>
Steuern	0	0	0	-428	-20	-244	-397	-1.088
<b>Cash-Flow Ebene Immobilieninvestments</b>	<b>-7</b>	<b>-2.693</b>	<b>-2.133</b>	<b>13.461</b>	<b>-7.795</b>	<b>7.451</b>	<b>15.117</b>	<b>23.402</b>
Verwaltungsgebühren Kapitalverwaltungsgesellschaft	-19	-129	-209	-309	-298	-191	-91	-1.246
Dienstleistungsgebühren Verifort Capital	-11	-64	-99	-131	-128	-80	-30	-542
Verwahrstelle	-9	-14	-16	-26	-16	-12	0	-93
sonstige Verwaltungs- und Gesellschaftskosten	-47	-60	-62	-65	-66	-65	-48	-413
Erfolgsvergütung	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>laufender Überschuss</b>	<b>-92</b>	<b>-2.961</b>	<b>-2.518</b>	<b>12.929</b>	<b>-8.302</b>	<b>7.104</b>	<b>14.949</b>	<b>21.108</b>
Zufuss Liquiditätsreserve	3.283	3.716	0	0	0	0	0	6.999
<b>Liquidität vor Auszahlungen</b>	<b>3.190</b>	<b>3.946</b>	<b>1.427</b>	<b>14.356</b>	<b>3.054</b>	<b>7.658</b>	<b>15.606</b>	<b>0</b>
<b>Auszahlungen an Anleger*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.000</b>	<b>-2.500</b>	<b>-7.000</b>	<b>-15.606</b>	<b>-28.106</b>
<b>Liquidität nach Auszahlungen</b>	<b>3.190</b>	<b>3.946</b>	<b>1.427</b>	<b>11.356</b>	<b>554</b>	<b>658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Auszahlungen an die Anleger in % der Pflichteinlage*</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>33,0 %</b>	<b>73,6 %</b>	<b>132,5 %</b>

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

\*Die individuelle Auszahlung des einzelnen Anlegers ist aufgrund der Anfangsauszahlung abhängig vom Zeitpunkt der Einzahlung der Beteiligung inkl. Ausgabeaufschlag sowie der Beitritts- bzw. Einzahlungszeitpunkte der weiteren Anleger.

Insbesondere wurden folgende Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt:

#### 11.4.2 Investitionstätigkeit

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wird gemäß Prognose in den Jahren 2024 und 2025 eingezahlt. Die Immobilien der ersten Investitionsphase sollen entsprechend in den Jahren 2024 und 2025 erworben werden.

Es soll ein Portfolio aus Immobilien direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erworben werden. Für die Prognose wurde auf ein Musterportfolio, bestehend aus drei Immobilien zurückgegriffen. Einzelheiten zum Musterportfolio werden im Abschnitt 11.1 dargestellt. Die unter »Investitionstätigkeit« dargestellten Werte enthalten den Kaufpreis sowie die immobilienbezogenen Anschaffungsnebenkosten. Im weiteren Verlauf wird bei zwei der Immobilien modellhaft davon ausgegangen, dass nach Verkauf eine identische Immobilie mit gleichen Parametern erneut erworben werden kann. Die Reinvestition im Rahmen einer zweiten Investitionsphase wird für die Jahre 2027 und 2028 unterstellt.

#### 11.4.3 Mieteinnahmen (netto)

Die Mieteinnahmen ergeben sich aus den Annahmen des Musterportfolios, dem jeweiligen Anschaffungszeitpunkt der Immobilie und der unterstellten Entwicklung/Neuvermietung. Weitere laufende Einnahmen wie zum Beispiel Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve werden nicht angenommen.

#### 11.4.4 Verkaufserlöse (netto)

Die Immobilien beziehungsweise ggf. Anteile an den Objektgesellschaften werden annahmegemäß zu Multiplikatoren zwischen 14,0 und 15,5 der zum angenommenen Verkaufszeitpunkt prognostizierten Jahresnettokaltnieten verkauft.

Wie beim Ankauf, wird auch beim Verkauf von Immobilien die Suche nach geeigneten Käufern in der Regel durch Makler erfolgen. Die Maklercourtage wird mit 3,00 %, exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer auf den Bruttoverkaufspreis kalkuliert. Die Kosten sind in den ausgewiesenen Verkaufserlösen bereits in Abzug gebracht worden. Die tatsächliche Höhe der Maklerkosten kann höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

#### 11.4.5 Bewirtschaftungskosten

Die immobilienbezogenen Bewirtschaftungskosten für die Jahre 2024 und 2025 berechnen sich nach dem prognostizierten Investitionsverlauf bzw. dem Zeitpunkt der Übernahme der Objekte. Die Bewirtschaftungskosten beinhalten allgemeine Kosten des Leerstandes, nicht umlegbare Betriebskosten, laufende Instandhaltung, Kosten für evtl. externes Propertymanagement (2,5% auf die Mieteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer) sowie ein pauschales Mietausfallrisiko in Höhe von 1–3% der Mieteinnahmen. Die Verifort Capital Asset Management GmbH kann das Propertymanagement zu der genannten Vergütung übernehmen.

#### 11.4.6 Kosten der Value-Add-Maßnahmen

Die Kosten der Value-Add-Maßnahmen inkl. Kosten für etwaige Umbauten und Ausbauten für Mietverlängerungen/Neuvermietungen wurde gem. den Annahmen des Musterportfolios kalkuliert. Hierin enthalten sind kalkulierte Nebenkosten der Maßnahmen in Höhe von 10% bezogen auf die Kosten der Maßnahmen. Die Kosten der Value-Add-Maßnahmen enthalten darüber hinaus die prognostizierten Aufwendungen für Neuvermietungen (Maklergebühren). Hierbei wurden abhängig von der Laufzeit der Mietverträge Kosten in Höhe von 1–3 Nettokaltnieten unterstellt. Die KVG erhält gemäß § 10 Ziffer 8 b. eine Vergütung bei Bau, Instandsetzungen oder Umbauten von Immobilien in Höhe von bis zu 2,58% der Bausumme (netto). Diese kann ganz oder teilweise auf Ebene der Objektgesellschaft belastet werden. Auf Basis vertraglicher Vereinbarungen, wird ein Teil dieser Vergütung an die Verifort Capital Asset Management GmbH weitergegeben bzw. kann von dieser direkt den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden. In den Kosten der Value-Add-Maßnahmen ist daher eine Projektmanagementvergütung bei Instandsetzungen und Capex-Maßnahmen zu Gunsten der Verifort Capital Asset Management in Höhe von 2% (zzgl. Umsatzsteuer) enthalten. Die Vergütung fällt an bei Maßnahmen ab einer Höhe von mindestens 50 T€. Auf Ebene der Objektgesellschaften können weitere Vergütungen zu Gunsten von Gesellschaften der Verifort Capital Gruppe anfallen, soweit diese Leistungen zu marktüblichen Bedingungen übernommen werden. Dieses kann z. B. die Maklergebühren für die Neuvermietung bzw. Mietverlängerungen betreffen. Die bei der KVG verbleibenden 0,2% sind in den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft (Abschnitt 11.4.10) enthalten.

#### 11.4.7 Sonstige Kosten Ebene Immobilieninvestments

Diese Kostenposition umfasst die angenommenen Verwaltungs- und Gesellschaftskosten auf Ebene der Objektgesellschaften.

#### 11.4.8 Finanzierungssaldo/Zinsen/ Bankbearbeitungsgebühren

Der Finanzierungssaldo des Eigenkapitals beinhaltet die zur Anschaffung der Immobilien benötigten Eigenmittel des AIF. Der Finanzierungssaldo der Bankenfinanzierung setzt sich aus den ausgezahlten Darlehen und den endfälligen Darlehensrückzahlungen bei Verkauf der Objekte zusammen. Die Zinsen wurden kalkuliert mit 5,0% p. a. für die zur Anschaffung der Immobilien benötigten Darlehen und 6,0% p. a. für die Finanzierung von Value-Add-Maßnahmen. Hierbei wurde für die Finanzierung der Anschaffungskosten bzw. der Value-Add-Maßnahmen ein Fremdkapitalanteil von 55% unterstellt. Die dargestellten Bankbearbeitungsgebühren enthalten die unterstellten Gebühren in Höhe von 1,0% bezogen auf die ausgezahlten Darlehensbeträge. Inwieweit Zinssicherungsgeschäften/Festzinsvereinbarungen abgeschlossen werden sollen, ist abhängig von den konkreten Investitionsobjekten und zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abzusehen.

#### 11.4.9 Steuern

Die Haltedauer der einzelnen Immobilien ist annahmemaß weniger als 10 Jahre. Darüber hinaus ist die Veräußerung der Immobilien fester Bestandteil des Konzeptes. Die Position Steuern beinhaltet die sich aus der Prognoserechnung ergebende Gewerbesteuer. Der Abfluss wurde aus Vereinfachungsgründen zum Ende des Wirtschaftsjahres, für das sich die Steuer ergibt, angenommen.

#### 11.4.10 Verwaltungsgebühren Kapitalverwaltungsgesellschaft/Dienstleistungsgebühren Verifort Capital/Verwahrstelle

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen auf Ebene des AIF gilt grundsätzlich der durchschnittliche Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, die über einen Abschreibungszeitraum von 10 Jahren ab dem Erwerbszeitpunkt der jeweiligen Immobilie linear abgeschrieben werden. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die dargestellten »Verwaltungsgebühren Kapitalverwaltungsgesellschaft« enthalten die laufende Vergütung, etwaige Vergütungen bei Umbaumaßnahmen der Immobilien, die Verkaufsgebühr und die Ankaufsgebühr für die zweite Investitionsphase. Die Vergütungen sind in Abschnitt »15.2 Vergütungen und Aufwendererstattungen (gemäß der Anlagebedingungen)« im Einzelnen beschrieben. Im Rahmen eines Auslagerungsvertrages werden von der laufenden Verwaltungsgebühr in Höhe von 1,01% auf Basis der vorgenannten Bemessungsgrundlage Vergütungen in Höhe von 0,50% an die Verifort Capital Group GmbH für verschiedene Dienstleistungen betreffend die Auslagerung in den Bereichen der Anlegerverwaltung, Finanz- und Fondsbuchhaltung, Due Diligence bei Transaktionen sowie Reporting weitergeleitet. Die Transaktionsgebühr der KVG für den Verkauf erhöht sich, soweit die Kosten eines etwaigen externen Maklers 2,38% (inkl. Umsatzsteuer) bezogen auf den Verkaufspreis unterschreiten. Die zusätzliche Verkaufsvergütung beträgt 50% der Differenz zwischen einem Betrag in Höhe von 2,38% bezogen auf den Verkaufspreis und der angefallenen Maklergebühr inkl. Umsatzsteuer. Die KVG wird die zusätzliche Transaktionsvergütung im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen an die Verifort Capital Group GmbH weiterleiten. In der Prognose wurde mit Maklerkosten von 3,00% zzgl. MwSt. kalkuliert, sodass eine zusätzliche Transaktionsvergütung nicht berücksichtigt wurde. Hinsichtlich des an die Verifort Capital Asset Management GmbH weiterzuleitenden Anteils der Vergütung für Umbaumaßnahmen siehe Abschnitt 11.4.6.

Die dargestellten Kosten »Dienstleistungsgebühren Verifort Capital« beinhalten die Vergütung in Höhe von 0,35% p. a. bezogen auf die Bemessungsgrundlage aus geschlossenen Dienstleistungsverträgen mit der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH, die Haftungsvergütung für die Komplementärin sowie die vereinbarten Vergütungen für die Registertreuhandkommanditistin.

Die Verwahrstelle erhält anfangs eine Vergütung in Höhe von 0,0625%, die sich ab dem 01.01.2026 um 3% p. a. erhöht. Die Mindestgebühr beträgt 10 T€ p. a. Die Vergütungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Abweichend von den Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verifort Capital bezieht sich die Verwahrstellenvergütung auf den Nettoinventarwert zum Ende des jeweiligen Jahres.

Einzelheiten zu den o.g. Vergütungen sind den Anlagebedingungen zu entnehmen.

#### 11.4.11 Sonstige Verwaltungs- und Gesellschaftskosten

In den sonstigen Verwaltungs- und Gesellschaftskosten sind neben den Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses unter anderem auch die Kosten für laufende Bewertungsgutachten und die Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin enthalten. Die Kosten für 2023 sind im Jahr 2024 konsolidiert dargestellt.

#### 11.4.12 Erfolgsvergütung

Der KVG steht gemäß den Anlagebedingungen eine Erfolgsbeteiligung zu, soweit die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen und darüber hinaus – sofern sie jeweils dazu berechtigt sind – eine Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft sowie Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab Fondsschließung bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben. Die Erfolgsbeteiligung beträgt 50 % aller weiteren Auszahlungen aus Überschüssen der Gesellschaft. In der Prognoserechnung ergibt sich keine solche Erfolgsbeteiligung. Die KVG wird die Erfolgsbeteiligung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an die Verifort Capital Group GmbH für die Erbringung von Dienstleistungen weitergeben.

Der Nettoinventarwert berechnet sich aus den Verkehrswerten des zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die zukünftigen Immobilienverkehrswerte werden in der Prognoserechnung anfänglich auf Basis der Anschaffungskosten errechnet. Die zukünftigen Immobilienwertsteigerungen werden über die Halteperiode der Immobilien aus Kalkulationsgründen linear geglättet.

Es wird ein Beginn des Vertriebs Ende des dritten Quartals 2024 unterstellt. Für den Zeitraum bis zur Fondsschließung gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten (wie im Gesellschaftsvertrag definiert) erhalten einen Anspruch auf eine Anfangsauszahlung in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Die Berechnung des Anspruches erfolgt auf volle Monate ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag sowie rechtswirksamen Beitritt. Der Anspruch auf die Anfangs-

auszahlung geht der Verteilung des verbleibenden Ergebnisses vor. Die Auszahlung der Anfangsauszahlung erfolgt bevorrechtigt im Rahmen der ersten Ausschüttung der Gesellschaft an die Kommanditisten. Soweit im Rahmen der ersten Ausschüttung nicht sämtliche Ansprüche von Kommanditisten auf die Anfangsauszahlung ausgeglichen werden können, erfolgt die Auszahlung quotale. Verbleibende Ansprüche werden bei nachfolgenden Ausschüttungen bevorrechtigt bedient. Nach vollständiger Auszahlung der Anfangsauszahlungen werden weitere Ausschüttungen im Verhältnis der Pflichteinlagen verteilt. Die dargestellten Auszahlungen im Jahr 2027 beinhalten die Anfangsauszahlungen an die diesbezüglich berechtigten Anleger.

Steuerliche Auswirkungen auf Ebene von Anlegern werden in der Prognose nicht abgebildet. Dieses betrifft auch die mögliche Anrechenbarkeit der auf Ebene der Objektgesellschaften anfallenden Gewerbesteuer auf die persönliche Einkommensteuer. Soweit diese auf Ebene der Anlage voll angerechnet werden kann, kann dieses über die Laufzeit den Gesamtmittelrückfluss auf Basis der dargestellten Prognose um rund 5 % erhöhen.

## 46 11.5 Sensitivitätsanalysen (Prognose)

Die Sensitivitätsanalyse soll zeigen, welchen Einfluss veränderte Annahmen auf den prognostizierten Anlageerfolg haben können. Hierfür wird der Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene vor Ausgabebaufschlag und vor Steuern gewählt, der gemäß den Ausführungen des vorhergehenden Gliederungspunktes im prognostizierten Basisszenario 132,5% des Kommanditkapitals betragen soll.

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine konkreten Investitionen getätigt wurden und somit ein Blind Pool besteht, werden die Prognosen und die Sensitivitätsanalysen auf Grundlage eines auf Annahmen beruhenden, modellhaften Immobilienportfolios vorgenommen. Sowohl die Prognosen als auch die Sensitivitätsanalysen sind daher mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet.

Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern sollten, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken.

Die folgenden Darstellungen zu Sensitivitäten von Parametern sind beispielhafte Berechnungen, die zur Veranschaulichung von möglichen Entwicklungen nur indikative Bedeutung haben können. Die tatsächlichen Abweichungen können in größerem Umfang eintreten als dargestellt.

Für diese Berechnung wird zunächst ein wesentlicher Parameter positiv und danach um den gleichen Betrag negativ gegenüber dem Prognosewert variiert. Es können sich deutliche Abweichungen von der dargestellten Prognose ergeben, auch deutlich über die dargestellten abweichenden Szenarien hinaus.

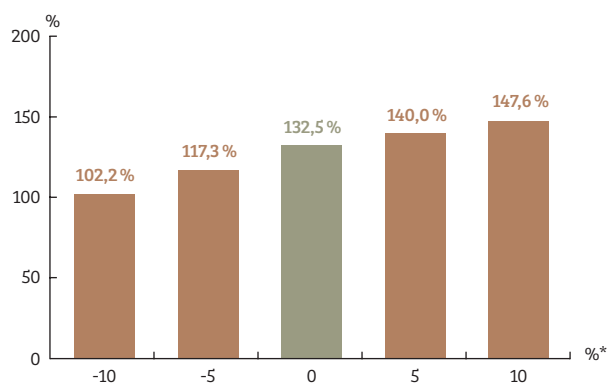
Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

### 11.5.1 Parameter Verkaufsfaktor

Im Basisszenario werden für das Musterportfolio Verkaufsfaktoren (VF) zwischen dem 14,0-fachen und 15,5-fachen der annualisierten Jahresnettokaltmiete zum Zeitpunkt des Verkaufes der jeweiligen Immobilie angenommen. Der Verkaufsfaktor wird um +5% bzw. +10% verändert. Umso höher der Verkaufsfaktor ist, desto höher steigt der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene. Für das negative Szenario wird der Verkaufsfaktor um -5% bzw. -10% nach unten variiert. Der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene verringert sich.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (132,5%) in einer Bandbreite von 102,2% bis 147,6% bezogen auf das Kommanditkapital.

#### Sensitivitätsanalyse Verkaufsfaktor (Prognose)



\* Veränderung des Verkaufsfaktor in %



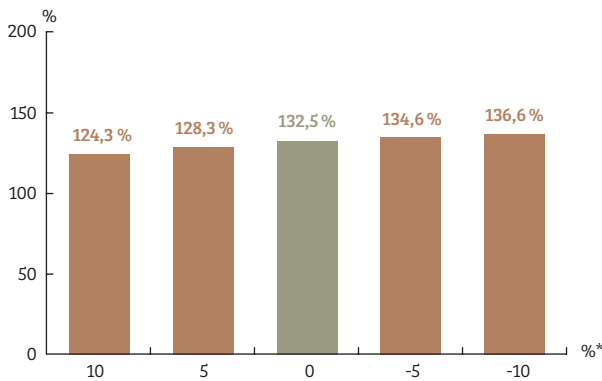
### 11.5.2 Parameter Kosten der Value-Add-Maßnahmen

Die Value-Add-Maßnahmen wurden auf Basis der konkreten Projekte im Musterportfolio kalkuliert. Die Kosten sind abhängig von den konkret angeschafften Immobilien und werden von den Annahmen positiv oder negativ abweichen.

Die auf Basis des Musterportfolios prognostizierten Value-Add-Maßnahmen werden in den einzelnen Szenarien um +5% (+10%) bzw. -5% (-10%) variiert. Die Variation verändert auch die mit den Value-Add-Maßnahmen verbundenen Baunebenkosten sowie die damit verbundenen Gebühren der KVG entsprechend.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (132,5%) in einer Bandbreite von 124,3% bis 136,6% bezogen auf das Kommanditkapital.

#### Sensitivitätsanalyse Kosten der Value-Add-Maßnahmen (Prognose)\*



\* Veränderung der Kosten der Value-Add-Maßnahmen in %

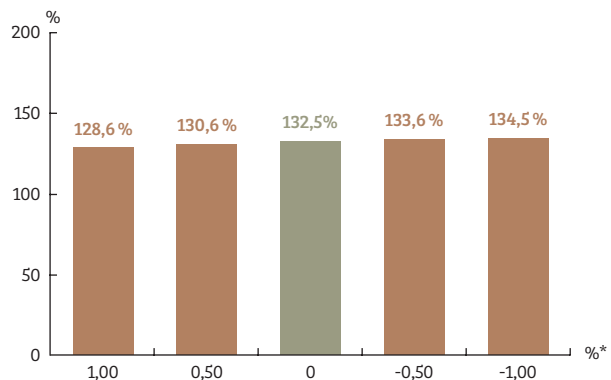
### 11.5.3 Parameter Fremdkapitalzins

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit mit einem gleichbleibenden Fremdkapitalzins von 5,0% p.a. für die zur Anschaffung der Immobilien benötigten Darlehen und 6,0% p.a. für die Finanzierung von Value-Add-Maßnahmen kalkuliert. Der Fremdkapitalzins wird erst im Rahmen des Immobilienankaufs individuell mit dem/den finanzierenden Kreditinstitut(en) verhandelt. Die verhandelte Kondition ist von den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Kapitalmarktbedingungen und weiteren immobilien-spezifischen Parametern abhängig. Die Höhe des Fremdkapitalzins hat einen Einfluss auf den erzielbaren finanziellen Überschuss aus der spezifischen Immobilie. Umso höher der Fremdkapitalzins ist, desto niedriger ist der erzielbare finanzielle Überschuss und umso niedriger der Fremdkapitalzins ist, desto höher ist der erzielbare finanzielle Überschuss aus der jeweiligen Immobilieninvestition.

Der Fremdkapitalzins wird in den Sensitivitätsanalysen um 0,5% und 1,0% Prozentpunkte (Darlehen Anschaffung der Immobilie als auch Finanzierung der Value-Add-Maßnahmen) nach oben verändert. Diese Veränderung wirkt sich auf den erzielbaren Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene negativ aus. Wird der Fremdkapitaleinsatz um 0,5% und 1,0% Prozentpunkte nach unten verändert, so erhöht sich der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (132,5%) in einer Bandbreite von 128,6% bis 134,5% bezogen auf das Kommanditkapital.

#### Sensitivitätsanalyse Fremdkapitalzins (Prognose)\*



\* Veränderung des Fremdkapitalzins in Prozentpunkten

Weitere mögliche Szenarien sind im Basisinformationsblatt im Abschnitt »Performance Szenarien« enthalten.



## 12. Verwaltung des Investmentvermögens.

48

### 12.1 Anlageziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens

Anlageziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Die Erreichung des Anlageziels soll im Rahmen der Anlagestrategie durch den Erwerb, die Neu- und/oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und den abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Im Rahmen der Anlagestrategie soll die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen genutzt werden. Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, zur Umsetzung der Anlagestrategie und zur Erreichung des Anlageziels Beteiligungskapital bei Anlegern einzusammeln sowie Fremdkapital in Form von Bankdarlehen aufzunehmen und dieses Kapital wie oben beschrieben in Immobilien zu investieren.

### 12.2 Investitionen in andere Investmentvermögen

Die KVG erwirbt für den AIF konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Daher können keine Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, deren maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zu dem Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens gemacht werden.

### 12.3 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie und/oder -politik ist konzeptionell nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese

nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die KVG die Anlagebedingungen ändern, wenn

- die Anleger dies durch einen satzungsändernden Gesellschafterbeschluss der Gesellschaft mit einer Mehrheit von zwei Drittel des gezeichneten Kapitals der Gesellschaft beschließen,
- die Verwahrstelle darüber informiert wurde,
- die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch einen mittelbar beteiligten Anleger ausüben.

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG unter »<https://hh-asset.de/produkte/>« veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

### 12.4 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird, gehören das Portfoliomanagement (Asset Management) und das Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Der Einsatz von Derivaten ist konzeptionell nicht vorgesehen.

### 12.5 Mit Vermögensgegenständen und Techniken verbundene Risiken

Die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel »13. Risiken«.

## 12.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen

### 12.6.1 Bewertung von Immobilien

Vor dem Erwerb eines Anlageobjektes (Immobilie bzw. Anteil an einer Immobiliengesellschaft) ist dieses nach den Vorgaben von § 261 Abs. 5 und Abs. 6 KAGB von einem externen Bewerter zu bewerten. Die jährlichen Folgebewertungen werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Basis einer Bewertungsrichtlinie vorgenommen, ggf. unter Hinzuziehung eines externen Bewerter.

Die Bewertung von Anteilen an Objektgesellschaften erfolgt mit dem Nettovermögenswert auf Basis einer Vermögensaufstellung, in der alle Vermögenswerte (einschließlich Immobilien) und Verbindlichkeiten der jeweiligen Objektgesellschaft mit dem Verkehrswert anzusetzen sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der an dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB bei Erwerb und danach für zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate von dem Bewerter ermittelt. Treten bei den Immobilien Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb der Immobilie anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

### 12.6.2 Bewertung von Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind, oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Investmentvermögen werden zum letzten verfügbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend unter »Besondere

Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände« nichts anderes angegeben ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

### 12.6.3 Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bei den im Investmentvermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (zusammengesetzte Vermögensgegenstände) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

### 12.6.4 Bewertungsmethode

Die für die Bewertung zuständige KVG hat den Verkehrswert der Immobilie durch einen Bewerter festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der KVG erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird entsprechend der jeweils geltenden Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) durchgeführt. Das Bewertungsverfahren nach ImmoWertV soll, begründet durch die Ausrichtung des Fonds auf Ertragsobjekte, üblicherweise im Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) erfolgen.

Der Wert des AIF selbst wird gemäß § 271 Abs. 1 i. V m. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der

50

zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert je 1€ des nominalen Kommanditanteils ergibt sich sodann aus der Teilung des Gesamtwertes des AIF durch das nominal gezeichnete Kommanditkapital.

### 12.7 Liquiditätsmanagement

Die KVG verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für den AIF, welches den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der BaFin Rechnung trägt. Sie hat hierfür schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des AIF zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen Folgendes:

- Die KVG gewährleistet, dass die Anlagestrategie und das Liquiditätsprofil des Investmentvermögens übereinstimmen. Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potenziell bestehenden Verbindlichkeiten gegenübergestellt.
- Die KVG überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die KVG hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote im Investmentvermögen gehalten werden muss.
- Die von der KVG eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die KVG führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden An-

lagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z. B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten oder Marktentwicklungen einbezogen. Weiterhin verfügt die KVG über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement bzw. -risikomanagement werden regelmäßig überprüft und entsprechend aktualisiert.

### 12.8 Rückgaberechte

Sämtliche eingezahlten Gelder sind entsprechend der Anlagebedingungen langfristig unmittelbar oder mittelbar in Immobilien inkl. objekt- und fondsbezogener Nebenkosten angelegt. Aus diesem Grund bestehen grundsätzlich keine Rückgaberechte der Anleger, und eine Rücknahme der Anteile ist ausgeschlossen. Dementsprechend existieren auch keine Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

### 12.9 Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände und Beziehungen vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

#### 12.9.1 Interessenkonflikte bei der geschäftsführenden Kommanditistin

Die geschäftsführende Kommanditistin wird sich als Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligen und dort die Geschäftsführung übernehmen. Sofern dieses erfolgen sollte, könnte sich hieraus ein Interessenkonflikt für die geschäftsführende Kommanditistin, welcher sich auf die Anleger des AIF negativ auswirken könnte, ergeben.

Zudem werden 100 % der Geschäftsanteile der geschäftsführenden Kommanditistin von der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehalten. Die HAM-KVG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der HEH Hamburger Emissionshaus AG. Die HAM-KVG übernimmt auch die Verwaltung für andere Fonds unter anderem auch für Fonds der HEH Hamburger Emissionshaus AG. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

### 12.9.2 Interessenkonflikte bei der Komplementärin, der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH

Es besteht eine Doppel- bzw. Mehrfachausübung von Funktionen und Tätigkeiten des Geschäftsführers der Komplementärin. Frank M. Huber ist als Geschäftsführer der Komplementärin zugleich Geschäftsführer der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH. Frank Steffen Baier ist als Geschäftsführer der Komplementärin zugleich Geschäftsführer der Verifort Capital Group GmbH. Diese Unternehmen gehören zu derselben Unternehmensgruppe und sind auch als Dienstleister für andere Fonds im Immobilienbereich tätig. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

### 12.9.3 Interessenkonflikte bei der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin (Verifort Capital I Trustee GmbH) ist Teil derselben Unternehmensgruppe wie die Komplementärin, die Verifort Capital Group GmbH und die Verifort Capital Asset Management GmbH. Die Treuhandkommanditistin ist als Treuhandkommanditistin für andere Fonds tätig, die ebenfalls aus derselben Unternehmensgruppe heraus initiiert wurden. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

Interessenkonflikte für die Treuhandkommanditistin können sich zudem daraus ergeben, dass ihre Vergütung sowie die ihr entstehenden Aufwendungen für die laufende Verwaltung ihrer für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile von dem AIF getragen werden. Sie könnte daher zu Entscheidungen gelangen, die nicht im besten Interesse der Anleger liegen.

### 12.9.4 Interessenkonflikte bei der Verifort Capital Distribution GmbH

Die Verifort Capital Distribution GmbH ist Teil derselben Unternehmensgruppe wie die Komplementärin, die Verifort Capital Group GmbH und die Verifort Capital Asset Management GmbH. Die Verifort Capital Distribution GmbH ist als Dienstleisterin für den Vertrieb anderer Fonds tätig, die ebenfalls aus derselben Unternehmensgruppe heraus initiiert wurden. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

### 12.9.5 Interessenkonflikte bei der KVG

Die HAM Service KVG wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Die KVG übernimmt die Verwaltung auch für andere Fonds – unter Umständen auch mit einem ähnlichen Geschäftsbereich. Sofern dieses erfolgen sollte, kann sich hieraus ein Interessenkonflikt für die KVG, welcher sich auf die Anleger des AIF negativ auswirken könnte, ergeben.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der KVG oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der KVG und/oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:
- Anreizsysteme für Mitarbeiter der KVG,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der KVG,
- Umschichtungen im Fonds,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance (»window dressing«),
- Geschäfte zwischen der KVG und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw. Geschäfte zwischen von der KVG verwalteten Investmentvermögen und / oder Individualportfolios,
- Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Stimmrechtsausübung.

### 12.10 Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass sich (ggf. mittelbar) Immobilien im Investmentvermögen befinden, keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 5 KAGB.

### 12.11 Prime Broker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Prime Broker. Aus diesem Grund entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB.

**52 12.12 Treuhandkommanditistin**

Treuhandkommanditistin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit ist der in Anlage III abgedruckte Treuhandvertrag. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist die Wahrnehmung der Treuhandfunktion für die Treugeber. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin sind die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Treugeber. Sie ist insbesondere verpflichtet, das Treugut auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, den Beitritt zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1% der Pflichteinlage) zu beantragen. Die Dienstleistungen, die die Treuhandkommanditistin gegenüber den Anlegern erbringt, werden im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber im Rahmen eines Vollrechtstreuhandverhältnisses und im Falle der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist im Rahmen eines sogenannten Verwaltungstreuhandverhältnisses erbracht.

Unter Umständen – z. B. im Falle der Erteilung von Weisungen – hat die Treuhandkommanditistin einen Haftungsfreistellungsanspruch gegen die Treugeber. Etwaige Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin verjähren grundsätzlich innerhalb von drei Jahren. Der Beginn der Verjährungsfrist bestimmt sich nach § 199 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese und weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag des AIF sowie aus dem Treuhandvertrag. Für ihre Tätigkeiten gemäß dem Treuhandvertrag erhält die Treuhandkommanditistin eine laufende jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer.

**13. Risiken.****13.1 Risikoprofil des AIF**

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einer gewerblichen Gesellschaft, die für die Anleger in Bezug auf die getätigte Investition mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung kann über die gesamte prognostizierte Laufzeit nicht vorhergesagt werden und steht erst nach Liquidation der Gesellschaft fest.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die aktuell bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar, die das Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts ergeben.

Die nachfolgenden Erläuterungen können mögliche Risiken aus der individuellen Situation der einzelnen Anleger nicht berücksichtigen. Anleger sollten sich vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung von einem fachkundigen Dritten, z. B. einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten lassen.

Die prognostizierten Kapitalrückflüsse durch Auszahlungen/Entnahmen sind nicht gesichert. Es kann auch nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht oder eine ganz oder teilweise Rückzahlung des eingesetzten Kapitals erfolgt. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben den nachfolgend genannten Risiken können heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen das Investmentvermögen negativ beeinträchtigen.

Soweit in der Darstellung auf Objektgesellschaften abgestellt wird, die mittelbar die Immobilien zum Eigentum haben, gilt dies ebenso für das unmittelbare Eigentum des AIF an Immobilien.

**13.2 Darstellung der einzelnen Risiken****13.2.1 Risiko durch Pandemien und Epidemien**

Die KVG und die Fondsgesellschaft können aufgrund von Pandemien bzw. Epidemien und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich (z. B. Einstellung von Pacht- bzw. Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein.



Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

### 13.2.2 Risiko aus Störungen der internationalen Kapitalmärkte

Es besteht das Risiko, dass Störungen an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten eintreten, z. B. durch Staatsbankrotte, Schuldenmoratorien, Schuldenschnitte auf Staatsebene oder auf Ebene von Finanzinstituten und durch Kriege wie z. B. dem seit dem 24. Februar 2022 stattfindenden Konflikt zwischen den Staaten Russland und Ukraine. Es besteht insbesondere das Risiko, dass Vertragspartner wie z. B. Versicherungsgesellschaften, Banken oder Kreditinstitute aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

### 13.2.3 Blind-Pool-Risiko

Es besteht das Risiko, dass der Anleger sich kein vollständiges Bild über die Anlageobjekte machen kann, da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anlageobjekte erworben worden sind, und der Anleger keine eigene Risikoabwägung vornehmen kann.

Die im Prospekt enthaltenen Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung können daher nur beispielhaften Charakter haben, und es sind erhebliche Abweichungen von den prognostizierten Werten möglich.

### 13.2.4 Beschaffungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der AIF entgegen den Planungen keine der Anlagestrategie und-kriterien entsprechenden geeigneten Anlagegegenstände beschaffen und erwerben kann. Bei Realisierung dieses Risikos droht die Rückabwicklung und eine reduzierte Rückzahlung, ggf. sogar der Verlust der geleisteten Einlagen.

Für die folgenden Investitionsphasen besteht ebenfalls das Risiko, dass keine geeigneten Immobilieninvestitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Bei einer Realisierung dieses Risikos ist von einer nicht unerheblich verringerten Rendite auszugehen.

### 13.2.5 Risiko durch den Value Add Ansatz

Aufgrund des Value Add Ansatzes soll ein erheblicher Anteil der prognostizierten Wertsteigerung durch Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen sowie Neuvermietungen

bzw. Mietverlängerungen hinsichtlich der Immobilien erzielt werden. Es besteht dabei das Risiko, dass diese Maßnahmen trotz erheblicher Investitionen nicht zu den prognostizierten Wertsteigerungen führen. Bei einer Realisierung dieses Risikos ist von einer nicht unerheblich verringerten Rendite auszugehen.

### 13.2.6 Mietausfall-/Mietminderungsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist auch davon abhängig, ob die unterstellten Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der Nutzung werden die Immobilien an den jeweiligen Nutzer der Immobilie im Rahmen von Mietverträgen in der Regel mit Laufzeiten von mehreren Jahren zuzüglich individueller Verlängerungsoptionen vermietet. Es besteht das Risiko, dass die Mieter ihren Verpflichtungen nur teilweise, verzögert oder gar nicht nachkommen. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn ein Mieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät oder insolvent wird.

Es besteht das Risiko, dass die Mieter eine außerordentliche Kündigung ausüben oder, dass einzelne Regelungen eines Mietvertrages nicht wirksam sind und/oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieteinnahmen niedriger ausfallen als geplant. Dies kann zu geringeren Auszahlungen und/oder einem niedrigeren Verkaufserlös der betreffenden Immobilie führen.

Es besteht das Risiko, dass keine Mietverträge abgeschlossen werden können und keine Einnahmen aus der Vermietung der Anlagegegenstände erzielt werden.

### 13.2.7 Auslastungsrisiko

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie, wie z. B. eines Hotels, hängt in starkem Maße von der Qualität des jeweiligen Betreibers ab. Zudem können auch veränderte Markt- und Wettbewerbssituationen zu einer niedrigeren Auslastung der jeweiligen Einrichtung führen. Die Realisierung eines solchen Risikos in Bezug auf die Immobilien könnte sich negativ auf die Bonität des betreffenden Betreibers auswirken, was wiederum zu Mietausfällen, einem Ausfall des betreffenden Betreibers und einem Betreiberwechsel führen kann.

#### 54 13.2.8 Vertragserfüllungsrisiko (Kontrahenten-/Gegenparteirisiko)

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen, sei es aufgrund eingeschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sofern Vertragspartner ausfallen bzw., wenn nach Ablauf bestehender Verträge diese neu ausgehandelt werden müssen, besteht das Risiko, Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Hieraus können höhere Aufwendungen im Vergleich zur Prognose entstehen. Der Ausfall von Vertragspartnern kann darüber hinaus die Existenz des AIF gefährden.

#### 13.2.9 Anschlussvermietungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass bei vorzeitiger Kündigung, Nichtausübung der Verlängerungsoptionen oder nach Ablauf eines Mietvertrages eine Anschlussvermietung für die betreffende Immobilie zu ungünstigeren Konditionen, insbesondere zu geringeren Einnahmen als zuvor, oder gar nicht durchgeführt werden kann. Im Zusammenhang mit einer eventuell erforderlichen Neu- oder Anschlussvermietung können beispielsweise Provisionen sowie Renovierungs- und Umbaumaßnahmen die Ergebnisse des AIF belasten.

#### 13.2.10 Umwidmungsrisiko

Sollte nach Beendigung eines Mietvertrages ein neues Mietverhältnis begründet werden, die betreffende Immobilie oder einzelne Flächen der betreffenden Immobilie aber nicht mehr für ihren derzeitigen Zweck genutzt werden können, würde es erforderlich werden, die jeweilige Immobilie bzw. einzelne Flächen der Immobilie für einen anderen Zweck umzuwidmen.

In diesem Zusammenhang könnten unplanmäßige Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen entstehen.

#### 13.2.11 Baumängel- und Altlastenrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass an den Immobilien Mängel auftreten oder vorhanden sind, die ebenso wie Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können, sofern keine ersatzpflichtigen Dritten gefunden und Ersatzansprüche realisiert werden können. Soweit der jeweilige Verkäufer der Immobilien bzw. der jeweilige Verkäufer der Kommanditanteile betreffend die Objektgesellschaften als Eigen-

tümer der Immobilien für Mängel einzustehen hat, besteht das Risiko, dass er seinen diesbezüglichen Pflichten nur teilweise oder gar nicht nachkommt. Nicht beseitigte oder nicht beseitigbare Baumängel oder unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen können die Ertragsfähigkeit einer Immobilie erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass der betreffende Mieter in einem solchen Fall Mietzinsminderungen in Bezug auf die betreffende Fondsimmobilie geltend macht.

#### 13.2.12 Risiko hinsichtlich Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften Erschließungskosten, Ausbaubeiträge oder Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße oder aufgrund der Erfüllung behördlicher Auflagen anfallen können, anteilig oder voll zu tragen haben.

#### 13.2.13 Liquiditäts-/Kostenrisiko

Prognosegemäß bilden die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Immobilien und die Veräußerungserlöse aus dem geplanten Verkauf der Immobilien die einzigen Einnahmequellen des AIF. Es besteht das Risiko, dass in Folge geringerer Einnahmen als in der Prognoserechnung unterstellt und/oder höherer als kalkulierter Kosten oder zusätzlicher Kostenpositionen auf Ebene der Objektgesellschaften und/oder des AIF dessen Liquidität negativ beeinträchtigt wird. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z. B. im Rahmen einer Fremdfinanzierung) könnten zudem die Verwendung freier Liquidität der Objektgesellschaften und/oder die Entnahmen freier Liquidität des AIF einschränken oder sogar verbieten.

Sollte die Liquiditätsreserve der Objektgesellschaften und/oder des AIF zur Deckung unvorhergesehener Kosten nicht ausreichen oder eine Liquiditätsreserve nicht gebildet werden können, könnte dies zur Folge haben, dass die betreffende Gesellschaft – ggf. weiteres – Fremdkapital zu nicht vorhersagbaren Konditionen aufnehmen muss. Gleiches gilt, sollte das Zeichnungskapital nicht platziert bzw. eingezahlt sein.

#### 13.2.14 Marktrisiko

Für die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist die Wertentwicklung der Immobilien von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der vielfältigen Bestimmungsfaktoren kann die Wertentwicklung von Immobilien nur schwer eingeschätzt



werden. Maßgeblich für den Wert einer Immobilie sind neben dem baulichen Zustand und der konkreten Vermietungssituation der Immobilie auch allgemeine ökonomische, gesetzliche bzw. regulatorische und politische Faktoren sowie spezielle Faktoren des Mikrostandortes.

Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, der Sozialstrukturen, infrastrukturellen Entwicklungen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen negativ beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mietzahlungen und -preise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen. Es ist auch denkbar, dass ein Gebäude vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert einer oder mehrerer Immobilien gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

Gemäß § 263 KAGB dürfen sowohl Kredite als auch die Belastung von Vermögensgegenständen (hier insbesondere die Immobilien) sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs des AIF 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung ist die jeweilige Objektgesellschaft aufsichtsrechtlich verpflichtet, Maßnahmen dergestalt zu ergreifen, dass der Grenzwert von 150 % wieder eingehalten wird. Hierzu gehören insbesondere Sondertilgungen auf das jeweilige Fremdkapital, die – sofern keine ausreichende Liquidität in der Fondsgesellschaft vorhanden ist – zulasten der laufenden Auszahlungen an die Anleger erfolgen.

### 13.2.15 Wertentwicklungsrisiko

Die Veräußerbarkeit der Immobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Immobilien nicht veräußert, die kalkulierten Veräußerungserlöse nicht erzielt und/

oder die Veräußerungen zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen.

### 13.2.16 Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anlageentscheidungen der KVG berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Nachhaltigkeitsrisiken wirken auf alle bekannten Risikoarten und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern werden als Teilaspekt den bekannten Risikoarten wie Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko oder operationelles Risiko zugeordnet. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil des AIF bei.

Der AIF sieht eine Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) vor. Daher bemüht sich die KVG während der gesamten Laufzeit des AIF um deren korrekte und vollständige Umsetzung. Allerdings ist es in erster Linie Aufgabe dritter beauftragter Dienstleister, sämtliche dazu erforderlichen Informationen rechtzeitig und vollständig an die KVG zu übersenden, sowie alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Umsetzung der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung erforderlich sind. Die Umsetzung und Aufrechterhaltung der Strategie hängen auch von zahlreichen externen Faktoren ab. So können sowohl die beauftragten Dienstleister wie auch die KVG auf Datenlieferungen von Dritten (Datenprovidern) angewiesen sein. Die relevante Einstufung von Vermögensgegenständen des AIF kann sich ggf. ohne sein Zutun verändern, oder gemäß der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung erwerbbarer Assets können sich im Markt verknapfen. Sollte die KVG – gleich aus welchem Grund – mangels erforderlicher Informationen nicht in der Lage sein, die Einhaltung der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung zu prüfen, ist sie ggf. gezwungen den AIF gemäß den gesetzlichen Vorgaben als »ohne Strategie nach Artikel 8 der Offen-

**56** legungsverordnung« einzustufen. Das Gleiche gilt, wenn ihre Prüfung ergibt, dass – gleich aus welchem Grund – die bindenden Vorgaben der Strategie gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung nicht (mehr) eingehalten werden.

Es besteht ferner das Risiko, dass einzelne Immobilien aufgrund von Verstößen gegen die Strategie des AIF gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung veräußert werden müssen, um den Status des AIF aufrecht erhalten zu können. Daneben besteht das Risiko, dass einzelne Mieter gekündigt werden müssen, weil die Vermietung an sie der Strategie zuwiderläuft. In diesem Fall kann es mangels adäquater Nachvermietung zu einem teilweisen oder vollständigen Leerstand einer Immobilie kommen, was zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Anleger führen kann.

Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite der betroffenen Vermögensgegenstände haben. Solche Auswirkungen auf einen Vermögensgegenstand können die Rendite des AIF negativ beeinflussen oder bis zum Totalverlust der Kapitalanlage führen.

Für Immobilienfonds wie den hier vorliegenden ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung (»Governance«), dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, den AIF für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen. Diesen Risiken begegnet die KVG ggf. gemeinsam mit einem ausgelagerten Portfoliomanager / einem Immobiliendienstleister (Kapitel »18. Dienstleistungen und Auslagerungen.«) dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch eine Know-your-Customer Due Diligence nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionsparteien, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden keine Transaktionen durchgeführt.

Daneben beachtet die KVG die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung können zu den konkret zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des AIF noch keine Aussagen getroffen werden, da die Anlageimmobilien noch nicht feststehen (sog. Blind Pool).

### **Darstellung der Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit**

Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten können sich negativ auf die laufende Performance und/oder den Verkehrswert eines Vermögensgegenstandes des AIF wirken. Sie werden auch ohne eigene Nennung in den im Risikokapitel genannten Risiken bei der Bewertung des Risikoausmaßes berücksichtigt.

#### **13.2.17 Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle**

Die Verwahrstelle ist u. a. mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme des AIF beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln des AIF kommt oder, dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt.

#### **13.2.18 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung**

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt zum Teil über langfristige Darlehen, die aufgenommen werden. Abhängig von Marktentwicklungen können auch kurzfristige Finanzierungen oder alternative Finanzierungen aufgenommen werden. Sollten ein oder mehrere Darlehen nicht mehr bedient werden können, ist die jeweilige finanzierende Bank berechtigt, ihre dafür bestellten Sicherheiten zu verwerten. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilige finanzierende Bank von ihrem branchenüblichen Sonderkündigungsrecht gemäß dem Darlehensvertrag für den Fall Gebrauch macht, dass die Darlehensnehmerin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. bei Eintritt von Ereignissen, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages unmöglich machen. Dazu gehört der Verlust der betroffenen Immobilie. Bei Verzug mit der Rückzahlung des Darlehens ist die Bank zur Kündigung des Darlehensvertrages bzw. zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt.

Infolge einer vorzeitigen Kündigung eines oder mehrerer Darlehensverträge ist ggf. ein neuer Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank zu schließen. Es besteht die

Möglichkeit, dass eine solche Finanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen als zu denen im ursprünglichen Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann. Dieses Risiko gilt für alle Darlehensverträge auch hinsichtlich einer jeweils ggf. notwendigen Anschlussfinanzierung.

Sofern keine Anschlussfinanzierung erfolgen kann, besteht das Risiko, dass die betreffende Bank ihr Recht auf Verwertung der Sicherheiten ausübt und es zu einem erzwungenen Verkauf oder zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie kommt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätsergebnisse, der AIF nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen. Soweit der Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens nicht erreicht, kann es zu einer Insolvenz kommen.

Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindung der Darlehen eine oder mehrere Anschlussfinanzierungen zu schlechteren Konditionen als in der Prognoserechnung kalkuliert abgeschlossen werden.

Dieses Risiko kann sich aufgrund von Leitzinserhöhungen von Notenbanken erhöhen. Sollten die Anschlusszinssätze über der Gesamtkapitalrendite liegen, würde dies zu einem negativen sogenannten Leverage-Effekt (Hebeleffekt) aus der betreffenden Fremdfinanzierung führen. Daneben besteht das Risiko, dass die zu Beginn abgeschlossenen Darlehensverträge tatsächlich schlechtere Konditionen als kalkuliert beinhalten und dies zu deutlich geringeren Auszahlungen an die Anleger als prognostiziert führen kann.

### 13.2.19 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers

Weder der AIF noch andere Gesellschaften der Verifort Capital Gruppe bieten Anteilsfinanzierungen für Anleger an.

Bei Inanspruchnahme einer persönlichen Anteilsfinanzierung besteht das Risiko, dass – sofern die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgen – die Tilgung bzw. die Darlehenszinsen der Anteilsfinanzierung eventuell nicht aus den Rückflüssen der Beteiligung an dem AIF erbracht werden können. Im Falle eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus anderen Mitteln bedienen, was über den Totalverlust hinaus sein weiteres Privatvermögen gefährdet.

Hinsichtlich der Ergebnisprognose für den Anleger wurde davon ausgegangen, dass dieser einen steuerlichen Totalüberschuss seiner Beteiligung an dem AIF in einer Gesamtbetrachtung erzielt. Sollte die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht nicht anerkennen, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten des Kommanditanteils kein Totalüberschuss erzielt wird, könnten die steuerlichen Verluste von der Finanzverwaltung aberkannt werden.

### 13.2.20 Risiko aus externer Verwaltung des AIF

Gemäß den Anforderungen des KAGB ist die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur Verwaltung des AIF bestellt.

Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Investmentvermögens des AIF. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung des AIF wird weitestgehend von der KVG übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für den AIF nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Die BaFin ist bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung des AIF zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird und höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen, als prognostiziert. Falls die Verwaltung des AIF von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss.

### 13.2.21 Instandhaltungs-/Revitalisierungs-/ Umbaurisiko

Bei Immobilien besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für Erneuerungsaufwand und Instandhaltung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten der Immobilien. Über diesen planmäßigen Budgetansatz bzw. die planmäßigen Ansätze hinausgehende Aufwendungen bezüglich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aller Objektgesellschaften können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes einer Immobilie oder des Wechsels eines Mieters können die anfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten nicht umgelegt werden. Es besteht zudem das Risiko,

58

dass höhere als die prognostizierten Revitalisierungskosten im Rahmen des geplanten Verkaufs der Immobilien zum Ende der Fondslaufzeit anfallen. Höhere als die geplanten Aufwendungen gehen zu Lasten des AIF.

### 13.2.22 Versicherungsrisiko

Durch die Mieter der Immobilien werden zum Teil Versicherungen im branchenüblichen Umfang abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer teilweisen oder vollständigen Zerstörung einer Fondsimmobilie der jeweilige Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, und die Kosten für einen Wiederaufbau oder Reparaturen sowie den Ersatz für die Zeit des Ausfalls von Mietzahlungen selbst vom Fonds zu tragen sind. Bei Eintritt eines Schadensfalls kann sich das Ergebnis durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Kosten nicht ausreichen sowie über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten zu tragen sind. Höhere Versicherungsprämien können zu höheren Ausgaben führen.

### 13.2.23 Rechtliche und steuerliche Risiken

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht keine abschließende Sicherheit, dass der Gesetzgeber die heute gültigen Regelungen über die von den Mietern der Fondsimmobiliien zu leistenden Mietzahlungen über den gesamten Prognosezeitraum hinweg beibehalten wird. Es besteht das Risiko, dass Mieter aufgrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen den Mietvertrag außerordentlich kündigen oder den Mietzins nicht oder nicht in vollständiger Höhe zahlen. Dies kann zu einem Ausfall von Mieteinnahmen, geringeren Mieteinnahmen oder zusätzlichen Kostenbelastungen führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern. Die im vorliegenden Verkaufsprospekt dargestellten steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Es kann daher keine Gewähr übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft

der Steuerbescheide der Objektgesellschaften bzw. des AIF endgültig fest, was regelmäßig nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung der Fall ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer abweichenden Beurteilung steuerlich relevanter Sachverhalte durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte auch nachträglich Steuerzahlungen für die Anleger festgesetzt werden. Die festgesetzten Beträge sowie Nachzahlungszinsen wären aus dem Vermögen der Anleger zu leisten.

Die Objektgesellschaften haben die Rechtsform einer GmbH & Co. KG und erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Der AIF als Mitunternehmer der Objektgesellschaften erzielt ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Der gesamte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallende Gewinn aus Gewerbebetrieb einschließlich der Veräußerungsgewinne aus Immobilienveräußerungen des AIF oder einer Objektgesellschaft unterliegt bei diesem der Einkommensteuer.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz des AIF und der Objektgesellschaften können dem Anleger bereits steuerpflichtige Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass Auszahlungen des AIF in gleicher Höhe erfolgt sind. Steuerzahlungen muss der Anleger in diesem Fall aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

Weiterhin ist zu beachten, dass festgestellte steuerliche Ergebnisse, die bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, zu verzinsen sind.

### Risiko des gewerblichen Grundstückshandels beim Anleger

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie durch den AIF oder eine Objektgesellschaft wird dem Anleger zugerechnet. Die Frage, ob ein gewerblicher Grundstückshandel zusätzlich auf Anlegerebene vorliegt, ist individuell auf der Ebene eines jeden Anlegers zu entscheiden.

Überschreiten die von dem AIF bzw. den Objektgesellschaften getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen entweder für sich gesehen oder unter Zusammenrechnung mit der Veräußerung von Objekten, die dem betreffenden Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft zuzurechnen sind, den Rahmen der bloßen Vermögensverwaltung, wird der Gesellschafter selbst im

Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Für die Prüfung, ob auf der Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, ist der Anteil des Anlegers an der Immobilie der Objektgesellschaft oder -gesellschaften für die Ermittlung der »Drei-Objekt-Grenze« jeweils einem Objekt gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO gleichzustellen. Bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück an verschiedene Erwerber stellt jeder Miteigentumsanteil ein Zählobjekt i. S. der »Drei-Objekt-Grenze« dar (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1995, BStBl. 1996 II S. 367). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass

- der Anleger ist mit 10 % oder mehr an dem AIF beteiligt oder
- sein Anteil einen Wert von mehr als 250.000 € hat oder
- sein Anteil an der betreffenden Immobilie mehr als 250.000 € beträgt.

In diesem Fall unterliegen nicht nur die Einkünfte aus der Beteiligung an dem AIF vollständig der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag sowie ggf. der Kirchensteuer, sondern auch die Einkünfte aus weiteren im Privatvermögen oder in anderen Personengesellschaften gehaltenen Immobilien des Anlegers nach den Grundsätzen des gewerblichen Grundstückshandels.

#### Risiken im Zusammenhang mit Umsatzsteuer

Während die Objektgesellschaften umsatzsteuerlicher Unternehmer mit Umsätzen aus Vermietung und Verpachtung sind, die einen Vorsteuerabzug in Höhe des prozentualen Anteils umsatzsteuerpflichtiger Vermietungsumsätze erlauben, ist der AIF – soweit er sich auf das Halten und Verwalten von Unternehmensbeteiligungen fokussiert – kein umsatzsteuerlicher Unternehmer. Der Abzug von Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen als Vorsteuer auf Ebene des AIF ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Ein Vorsteuerabzug auf Ebene des AIF ist hingegen möglich, soweit im Einzelfall Immobilien direkt durch den AIF erworben und umsatzsteuerpflichtig vermietet oder verpachtet werden.

#### Risiken im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Erwerb eines Grundstücks durch den AIF oder eine Objektgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 1 GrEStG. Daneben können auch bestimmte Rechtsgeschäfte über die Übertragung von Anteilen an einer Grundstückspersonengesellschaft der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Eine solche mittelbare Übertragung eines Grundstücks unter anderem liegt vor, wenn mindestens 90 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren auf den AIF als neuen Gesellschafter übergehen, vgl. § 1 Abs. 2a GrEStG. Dies kann in einem einzelnen Rechtsvorgang oder in mehreren Teilakten erfolgen.

Damit führt während der Laufzeit des AIF ein direkter oder indirekter Gesellschafterwechsel von mindestens 90 % innerhalb von zehn Jahren zur Grunderwerbsteuerpflicht. Eine Übertragung zwischen sog. Altgesellschaftern sowie ein Erwerb von Todes wegen ist bei der Berechnung des Hundertsatzes unbeachtlich. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden anteilig berücksichtigt.

Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin unter den vorgenannten Voraussetzungen. Die Beteiligung ist somit dem Anleger als Treugeber zuzurechnen. Grundstücksübertragungen vom Treugeber auf den Treuhänder oder umgekehrt sind ebenfalls steuerbar.

Der aktuell gültige Grunderwerbsteuersatz beträgt zwischen 3,5 % und 6,5 % abhängig von dem Bundesland, in dem das Grundstück belegen ist.

Seit der Grunderwerbsteuerreform im Jahr 2021 gelten Verschärfungen bei Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften, sogenannten »Share Deals«. Dies hatte folgende Änderungen zur Folge:

- Absenkung der relevanten Beteiligungsschwellen (bei Übertragung und Vereinigung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft) von davor 95 auf 90 % (mit Ausnahme § 6a GrEStG).
- Verlängerung der relevanten Vorbesitzzeiten und Nachbehaltefristen von fünf Jahren auf zehn Jahre (mit Ausnahme § 6a GrEStG).
- Einschränkung der Gewährung der Steuerbefreiung bei Anteilsvereinigungen sowie wirtschaftlichen Anteilsvereinigungen für den fiktiven Grundstückserwerber unter der Voraussetzung, dass er bereits für 15 Jahre am Vermögen der Personengesellschaft beteiligt war (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG).



**60**

Der Anteil am Gesellschaftsvermögen ist der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen als schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamthand. Die wertmäßige Beteiligung ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen und bestimmt sich regelmäßig nach dem Verhältnis der Festkapitalkonten der Gesellschafter.

Gemäß § 24 GrEStG gelten die bisherigen Vorschriften für Personengesellschaften (Gesamthandsvermögen) bis 31.12.2026 fort. Ab 01.01.2027 gelten die bisherigen Grunderwerbsteuerlichen Vorschriften für Gesamthandsvermögen nicht mehr; es sind dann die für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anwendbar.

Mitte 2023 ergriff das Bundesfinanzministerium mit einem Eckpunktepapier die Initiative zur Modernisierung der Grunderwerbsteuer zur Abstimmung mit den Ländern. Inwieweit diese Reformbestrebungen umgesetzt werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung unklar. Klar ist jedoch, dass sich bei der Grunderwerbsteuer ein Reformbedarf manifestiert, der gegebenenfalls noch vor Ende der Laufzeit des AIF umgesetzt werden wird und Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen haben kann.

Im Rahmen des sukzessiven Beitritts von neuen Kommanditisten – sei es unmittelbar oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin – kann es zu Veränderungen im Gesellschafterbestand des AIF – einer mittelbar grundbesitzenden Personengesellschaft – kommen, wodurch die Merkmale eines Gesellschafterwechsels von 90 % im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes erfüllt und insbesondere für die ersten Erwerbe nochmals Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass der AIF oder eine Objektgesellschaft für ein bereits erworbenes Grundstück nochmals Grunderwerbsteuer entrichten müsste.

#### **Risiken in Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung sowohl im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall) als auch durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung) ist steuerpflichtig. Als steuerpflichtiger Erwerb gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht unter die Befreiungen für Betriebsvermögen gem. §§ 13, 13a, 13c fällt oder gemäß §§ 5, 16, 17 und 18 steuerfrei ist.

Die Befreiungen für Betriebsvermögen gem. §§ 13, 13a, 13c ErbStG finden keine Anwendung, soweit die Grundstücke zum Zeitpunkt des Erwerbs Dritten zur Nutzung überlassen sind (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG).

#### **13.2.24 Risiko aus der Haftung des Anlegers**

Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß den §§ 171 ff. HGB bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten oder über die Treuhandkommanditistin für jeden Treugeber einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag des AIF 0,1% der Kommanditeinlage. Es besteht das Risiko, dass diese Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, wenn die Hafteinlage zurückbezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme finanziell in Anspruch genommen wird, d. h., dass er Auszahlungen, die die Rückzahlung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen müsste.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl es die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

#### **13.2.25 Risiko hinsichtlich der Fondslaufzeit/ Objektveräußerung**

Die tatsächliche Fondslaufzeit kann durch eine Entscheidung der Gesellschafter gegenüber der Laufzeit der Prognoserechnungen in diesem Verkaufsprospekt bzw. der Grundlaufzeit gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert oder verkürzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Falle einer Veräußerungsabsicht seitens der Gesellschaftermehrheit kein solventer Käufer für die Immobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften findet oder der jeweils angenommene Verkaufspreis nicht erzielbar ist.

**13.2.26 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass der AIF nicht vollständig platziert werden kann. Sollte in diesem Fall weder ausreichend Eigenkapital vorhanden sein noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall besteht das Risiko, dass im Zuge der Rückabwicklung keine teilweise oder vollständige Rückzahlung des eingesetzten Kapitals an den Anleger erfolgt.

**13.2.27 Risiko aus eingeschränkter Fungibilität der Anteile**

Eine Immobilienbeteiligung ist eine langfristige Investition. Der Gesellschaftsvertrag sieht kein ordentliches Kündigungsrecht der Gesellschafter vor.

Für den Verkauf von Fondsanteilen besteht kein liquider Markt, sodass eine vorzeitige Veräußerung der Kommanditanteile an dem AIF gerade bei unterplanmäßiger Entwicklung ggf. nicht, nur schwer oder nur zu einem geringeren Wert erfolgen kann. Zudem ist eine Übertragung oder der Verkauf der Beteiligung im Fall von Direktkommanditisten nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin zum Jahresende möglich.

**13.2.28 Inflations-/Deflationsrisiko**

Die Mietverträge mit den Nutzern können teilweise Anpassung der jeweiligen Mietzinshöhe an die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland vorsehen. Sofern die tatsächliche Entwicklung des maßgeblichen Verbraucherpreisindex für Deutschland höher ist als die gem. Mietvertrag möglichen Anpassungen, besteht das Risiko, dass infolge geringerer Mietzinssteigerungen und entsprechend geringeren Einnahmen im Vergleich zu Kostensteigerungen die Auszahlungen an die Anleger nicht in prognostizierter Höhe erfolgen können. Eine geringe Inflationsrate und somit geringer ansteigende Mieteinnahmen können sich auch auf die Berechnung der prognostizierten Verkaufserlöse auswirken. Im Falle einer Deflation besteht das Risiko sinkender Mieteinnahmen.

**13.2.29 Gesellschafterbeschluss-/ Majorisierungsrisiko**

Werden Mitbestimmungsrechte der Treugeber oder Direktkommanditisten nicht wahrgenommen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Treugebern und Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.

**13.2.30 Abfindungsrisiko**

Das Ausscheiden eines Anlegers ist z. B. möglich durch wirksame Kündigung nach §§ 161 KAGB i. V. m. 133 Abs. 2 HGB, durch ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen oder mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Im Falle der außerordentlichen Kündigung, aber auch im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft, steht dem ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu. Wenn die Liquiditätsreserve des AIF nicht zur Abfindung ausscheidender Gesellschafter ausreicht, muss der AIF entweder die Auszahlungen an die Anleger verringern und/oder Fremdmittel aufnehmen. Ist durch das Ausscheiden von Gesellschaftern die Liquidität des AIF gefährdet, ist der AIF berechtigt, die Zahl der Abfindungsraten zu erhöhen. Für ausscheidende Gesellschafter kann es demnach zu einer Streckung der Auszahlung des Abfindungsguthabens kommen. Sollte eine Vielzahl von Anlegern zeitgleich oder Anleger mit einer sehr hohen Kommanditeinlage aus der Fondsgesellschaft ausscheiden, besteht das Risiko, dass für die Auszahlung von Abfindungen keine ausreichenden liquiden Mittel vorhanden sein könnten. In diesem Fall besteht das Risiko, dass Immobilien veräußert werden müssen oder, dass die Fondsgesellschaft unter Umständen zu liquidieren ist.

**13.2.31 Risiko im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen**

Soweit die Kommanditanteile an dem AIF im Fernabsatz vertrieben werden, kann die Wahrnehmung von Rechten und Ansprüchen der betroffenen Anleger Liquiditätsabflüsse oder die Notwendigkeit der Aufnahme weiterer Fremdmittel mit sich bringen, wodurch die Auszahlungsfähigkeit des AIF beeinträchtigt werden kann.

**13.2.32 Managementrisiko**

Die Entwicklung des AIF hängt in nennenswertem Maße von den Fähigkeiten der Geschäftsführung und der Qualität der externen Dienstleister ab. Der Verlust unternehmenstragender Personen, Missmanagement sowie die Verfolgung von Eigeninteressen können sich negativ auf die Entwicklung des AIF auswirken.

**13.2.33 Interessenkonflikte**

Aus den in diesem Prospekt beschriebenen Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft



**62** in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

#### 13.2.34 Allgemeines Risiko

Es besteht das Risiko, der Insolvenz des AIF und/ oder von Objektgesellschaften.

#### 13.2.35 Ausmaß und Kumulation einzelner Risiken

Alle Risiken können allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten.

#### 13.3 Maximales Risiko

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft stellt keine mündelsichere Investition dar. Sie unterliegt auch nicht der Einlagensicherung. Weder für die Fondsgesellschaft noch für die Anleger ist ein bestimmtes wirtschaftliches Ergebnis garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen zurückgefordert, reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Das maximale Risiko für den Anleger besteht aus einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag und der darüberhinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens (z. B. durch eine Anteilsfinanzierung der Kapitaleinlage und/oder entstehenden Steuerzahlungen).

## 14. Anteile.

#### 14.1 Anteilklassen

Sämtliche ausgegebenen Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet. Es gibt keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten.

#### 14.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Investmentvermögen handelt es sich um unmittelbare oder mittelbare Kommanditbeteiligungen an einem geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Der Anleger kann sich mittelbar über die Verifort Capital I Trustee GmbH als Treugeber an dem AIF beteiligen. Wahlweise ist auch die direkte Beteiligung als Kommanditist an dem AIF möglich (sog. Direktkommanditist).

Durch die vorliegende Konzeption des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages wird erreicht, dass die Direktkommanditisten und die Treugeber in Ansehung ihrer Rechte und Pflichten als Kommanditist gleichgestellt werden, abgesehen von den handelsrechtlichen Besonderheiten (Handelsregistervollmacht, namentliche Eintragung im Handelsregister) und dem Bestehen eines Treuhandverhältnisses.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an dem AIF die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff. HGB begründeten gesetzlichen Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages modifiziert werden:

- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte;
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte entsprechend der gezeichneten Kommanditeinlage,
- Recht auf Ergebnisbeteiligung (§§ 167 f., 120 f. HGB),
- Auszahlungsanspruch/Gewinnauszahlungsanspruch,
- Recht zur Übertragung des Gesellschaftsanteils.

Die den Direktkommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Informations- und Kontrollrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Diese Informations- und Kontrollrechte umfassen das Recht, Jahresabschluss durch Einsicht in die Bücher und

Papiere zu prüfen. Darüber hinaus besteht das Recht, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht in Bezug auf die für den Anleger treuhänderisch gehaltene Teileinlage auszuüben.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit der Beteiligung an dem AIF verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur vollständigen und fristgerechten Einzahlung der Kapitaleinlage zzgl. Ausgabeaufschlag,
- Informations- und Mitteilungspflichten,
- Haftung,
- Kosten,
- gesellschaftsvertragliche Treuepflichten.

Da es sich bei den Anteilen am AIF um Kommanditanteile und nicht um Aktien handelt, entfallen die Angaben zur Verbriefung, zur Art der Ausgabe (Anteilscheine oder Einzelurkunden, Inhaber- oder Namensaktien) und zur Stückelung.

#### 14.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Die rechtlichen Grundlagen dieser Beteiligung an der Gesellschaft basieren auf dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin und den Anlagebedingungen. Durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung werden diese für den Anleger verbindlich. Die Annahme eines Beitritts erfolgt durch Gegenzeichnung der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung durch die Verifort Capital I Trustee GmbH als Treuhandkommanditistin bzw. durch einen zur Geschäftsführung berufenen Vertreter der Gesellschaft. Der Anleger wird von diesem bzw. der Treuhandkommanditistin unverzüglich schriftlich über die Annahme informiert.

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie auf den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz des AIF und für den Treuhandvertrag der Sitz der Treuhandkommanditistin vereinbart.

#### 14.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten

Für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens bestehen derzeit keine geregelte Börse und kein geregelter Markt. Die freie Handelbarkeit des Investmentvermögens ist durch das Fehlen eines geregelten Marktes eingeschränkt. Eine Veräußerung kann lediglich über sogenannte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert des Investmentvermögens zum Teil erheblich abweichen.

#### 14.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

##### 14.5.1 Beitrittsmöglichkeiten

Die Beteiligung an dem AIF kann mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Im Falle der unmittelbaren Beteiligung am AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhandkommanditistin ein Verwaltungstreuhandverhältnis.

Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

Die Treuhandkommanditistin erwirbt und hält die Beteiligung nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Treugeber im Innenverhältnis wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist behandelt wird. Dies bedeutet insbesondere, dass der Treugeber einen unmittelbaren Anspruch auf die Auszahlungen sowie auf seine etwaige Abfindung gegen die Gesellschaft erhält. Wird der Anleger Direktkommanditist des AIF, so wird er persönlich in das Handelsregister eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Direktkommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

**64 14.5.2 Annahme der Beitrittserklärung**

Die Beitrittserklärung ist vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet direkt oder über den Vertriebsbeauftragten bei der Treuhandkommanditistin einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Verifort Capital I Trustee GmbH als Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhandvertrag ab. Die Treuhandkommanditistin wird im Falle des Beitritts des Anlegers als Treugeber ihre Kommanditbeteiligung entsprechend erhöhen. Der mittelbare Beitritt zum AIF als Treugeber wird erst wirksam, wenn die Treuhandkommanditistin das Angebot annimmt und die erhöhte Haftsumme im Handelsregister eingetragen ist. Die Annahme der Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden.

Erfolgt der Beitritt als Direktkommanditist, findet die Annahme durch die Gesellschaft statt. Der Beitritt als Direktkommanditist wird erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam. Der Anleger wird über die Annahme des Beitritts unter Angabe einer Teilnehmernummer informiert.

**14.5.3 Erwerbspreis/Einzahlungskonto/Einzahlungsmodalitäten**

Der Erwerbspreis entspricht dem nominal gezeichneten Kommanditkapital. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 €; höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Auf die Kapitaleinlage wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3 % erhoben. Die Einzahlung des Anlegers ist grundsätzlich zu 100 % zuzüglich Ausgabeaufschlag innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme des Beitritts auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto des AIF zu leisten:

Kontoinhaber: VC Value Add Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: Kreissparkasse Tübingen  
IBAN: DE87 6415 0020 0004 7383 85  
BIC: SOLADES1TUB

**14.5.4 Rücknahme der Anteile**

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der eventuellen Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

**14.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert**

Ein Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung oder für frühere Zeitpunkte ist noch nicht sinnvoll ermittelbar bzw. während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals in seiner Aussagekraft stark eingeschränkt. Der tatsächliche Nettoinventarwert des AIF wird regelmäßig zum 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt und im Jahresbericht zum 30. September des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

**14.7 Übertragung von Anteilen**

Grundsätzlich ist jeder Anleger berechtigt, seine Anteile am AIF im Wege der Sonderrechtsnachfolge (z. B. Schenkung/Verkauf) und im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Erbschaft) auf Dritte zu übertragen. Bei Übertragung der Anteile an dem AIF an Dritte erhält der Anleger direkt den von ihm mit dem Erwerber vereinbarten Kaufpreis.

Bei einer Beteiligung als Treugeber erfolgt die rechtsgeschäftliche Übertragung durch Übernahme des Treuhandvertrages. Bei einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers sind die Abtretung der Kommanditbeteiligung und zusätzlich die Übertragung des Treuhandvertrages erforderlich.

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, nach Wahl der Anleger dafür Sorge zu tragen, dass diese unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden (»Direktkommanditist«). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhandvertrag durch die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet (»Verwaltungstreuhand« oder »Verwaltungsmandat«). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch eine entsprechende zusammen mit der Beitrittserklärung zu übermittelnder gesonderter Mitteilung des Anlegers oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß § 4 des Treuhandvertrages durch den Treugeber.

Verstirbt ein Kommanditist, wird der AIF mit seinen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen und damit sein Anteil an der von der Treuhandkommanditistin

treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag zu bestellen.

#### 14.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Anteile an dem AIF ist insoweit eingeschränkt, als für den Handel mit Kommanditanteilen des Investmentvermögens keine geregelte Börse und kein geregelter Markt besteht.

Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditeil bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 5.000€ betragen.

#### 14.9 Informationen für Interessierte

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese bei der KVG des AIF anfordern. Die Kontaktdaten der KVG können Anleger dem Abschnitt 20.1 dieses Verkaufsprospekts entnehmen.

## 15. Kosten.

### 15.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile an dem AIF erfolgt zum Wert der individuell vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags) in Höhe von bis zu 3% der Kommanditeinlage. Neben dem Ausgabeaufschlag fällt gemäß § 9 Ziff. 4 der Anlagebedingungen in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 6,20% der Kommanditeinlage inkl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer an (Initialkosten).

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der eventuellen Widerrufsfrist von 14 Tagen grundsätzlich nicht möglich.

### 15.2 Vergütungen und Aufwendererstattungen (gemäß der Anlagebedingungen)

#### 15.2.1 Vergütungen, die zu zahlen sind

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß § 10 Ziff. 2 bis 4 der Anlagebedingungen kann insgesamt bis zu 1,524% p.a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

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 Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75.000€ inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die 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 Nettoinventarwertes sowie

**66** der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die KVG beabsichtigt ca. 50% der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an die Verifort Capital Group GmbH für verschiedene Dienstleistungen betreffend die Auslagerung in den Bereichen der Anlegerverwaltung, Finanz- und Fondsbuchhaltung, Due Diligence bei Transaktionen sowie Reporting weiterzugeben.

Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend davon erhält die Komplementärin für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 € inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung erhält die geschäftsführende Kommanditistin für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die KVG zahlt der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH aus dem Ver-

mögen der Fondsgesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von insgesamt 0,35% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die jeweilige Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Verifort Capital Group GmbH erhält dabei einen Anteil an der Vergütung in Höhe von bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage und die Verifort Capital Asset Management GmbH in Höhe von bis zu 0,25% der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die oben genannte Vergütung der KVG nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter und mit diesen verbundenen Gesellschaften, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

#### 15.2.2 Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahrtaufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB ab dem Monat, ab dem die Vertriebsgestattung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,0625% p. a. des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Ende eines Jahres, zuzüglich Umsatzsteuer. Ab dem 1. Januar 2026 erhöht sich der Prozentsatz jährlich um 3%, jeweils bezogen auf den Prozentsatz des vorangegangenen Kalenderjahres. Die maximale Vergütung beträgt bis zu 0,0915% der Bemessungsgrundlage gemäß Anlagebedingungen im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive Umsatzsteuer. Als Mindestvergütung wurde ein Vergütungssatz von 10 T€ zzgl. Umsatzsteuer vereinbart.

Die laufende Vergütung wird mit Feststellung der Bemessungsgrundlage fällig und von der Verwahrstelle in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle ist berechtigt, quartalsweise nachschüssige Abschlagszahlungen in Höhe der

anteiligen Mindestvergütung bzw. in Höhe des anteiligen zuletzt ermittelten Bemessungsgrundlage zu verlangen. Die laufende Vergütung berechnet sich auf Grundlage der Bemessungsgrundlage des Nettoinventarwertes zum Jahresende.

Für das Kalenderjahr 2024 ist die Vergütung taggenau bis zum 31. Dezember 2024 zu berechnen.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

### 15.2.3 Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

- a. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- b. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- d. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- g. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- h. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden.
- i. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung

und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- j. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.
- k. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- l. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben (a) bis (l) 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 aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 15.2.4 Transaktionskosten

- a. Der Gesellschaft werden unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, die im Zusammenhang mit nicht von § 10 Ziffer 8 Buchstaben a. und b. erfassten Transaktionen, die Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- b. Werden die Vermögensgegenstände erworben, so erhält die KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von bis zu 0,20% des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien.



- 68** c. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von bis zu 0,10% des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises.
- d. Werden Vermögensgegenstände erworben oder veräußert, so erhält die KVG eine zusätzliche Transaktionsvergütung, soweit die Kosten eines externen Maklers 2,38% (inkl. Umsatzsteuer) bezogen auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis unterschreiten. Die Transaktionsvergütung beträgt 50% der Differenz zwischen einem Betrag in Höhe von 2,38% (inkl. Umsatzsteuer) bezogen auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis und der angefallenen Maklergebühr. Die so ermittelte Transaktionsgebühr versteht sich inkl. etwaiger Umsatzsteuer. Die zusätzliche Vergütung kann somit jeweils maximal 1,19% inkl. etwaiger Umsatzsteuer bezogen auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis betragen. Die gesamte Transaktionsvergütung beträgt somit bis zu 1,39% bei Ankauf und bis zu 1,29% bei dem Verkauf von Vermögensgegenständen, jeweils bezogen auf den im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten An- bzw. Verkaufspreis. Die KVG wird die zusätzliche Transaktionsvergütung im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen an die Verifort Capital Group GmbH weiterleiten.
- e. Werden die Vermögensgegenstände bebaut, instandgesetzt oder umgebaut, so erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,58% der Bausumme (netto). Die KVG wird von dieser Vergütung einen Anteil in Höhe von bis zu 2,38% bezogen auf die Bausumme (netto) im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen an die Verifort Capital Asset Management GmbH weiterleiten. Die Vergütungen verstehen sich inkl. etwaiger Umsatzsteuer.
- f. Die Transaktionsvergütungen nach Buchstaben b bis e fallen auch an, wenn die 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 die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Netto-Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

### 15.2.5 Erfolgsabhängige Vergütung

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- Die Anleger haben darüber hinaus – sofern sie jeweils dazu berechtigt sind – eine Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft sowie Auszahlungen in Höhe von durchschnittlich 6% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum ab Fondsschließung bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50,0% aller weiteren Auszahlungen aus Überschüssen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Die KVG wird die erfolgsabhängige Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen zu 100% an die Verifort Capital Group GmbH für die Erbringung von Dienstleistungen weitergeben.

### 15.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise

Gemäß der Anlagebedingungen beträgt die gezeichnete Kommanditeinlage für jeden Anleger mindestens 5.000€.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3% der Einlage. Nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabe-preises entfallen.

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist grundsätzlich nicht möglich, sodass Angaben



zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises entfallen.

## 15.4 Sonstige Kosten und Gebühren

### 15.4.1 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren (unmittelbare Kosten)

Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beiträgt oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz, GNotKG), in § 58 GNotKG i. V. m. Handelsregistergebührenverordnung für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 85 ff. GNotKG für die Kosten der Notare.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag sind sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Ausgabeaufschlags verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft durch den säumigen Anleger zu tragen.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist stets das Gesellschaftsvermögen, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Anlegers ergibt.

Generell sind von den Anlegern persönlich veranlasste Kosten wie z. B. Telefon, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder aufgrund der Besichtigung einer oder mehrerer Immobilien entstehende Reisekosten oder Kosten für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf der Gesellschafterversammlung selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind ggf. entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von den Anlegern zu tragen. Des Weiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen, anfallen.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit aus der Gesellschaft – gleich aus welchem Grund – aus und werden

hierdurch die auf Ebene der Gesellschaft oder deren Objektgesellschaften gewerbsteuerlichen Verlustvorträge vermindert, so dass diese für die jeweilige Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so hat der ausscheidende Anleger den aus seinem Ausscheiden resultierenden Gewerbesteuerschaden zu ersetzen. Der Ausgleich ist sofort zur Zahlung fällig und bemisst sich pauschal nach der Höhe, der zum Zeitpunkt des Ausscheidens untergehenden gewerbsteuerlichen Verlustvorträge multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz.

### 15.4.2 Aus dem Investmentvermögen zu zahlende Kosten und Gebühren (mittelbare Kosten)

Im Abschnitt »11.1 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)« ist der Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft dargestellt, in dem sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Platzierungsphase, wie sie gemäß § 9 (Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind. Im Abschnitt »11.4 Liquiditätsprognose des AIF (Prognose)« ist die Prognoserechnung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften – aggregiert – dargestellt, in der sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Betriebs- und Veräußerungsphase, wie sie gemäß § 10 (Laufende Kosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind.

## 15.5 Verwendung des Ausgabeaufschlags

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3 % des Zeichnungskapitals wird als Eigenkapitalvermittlungvergütung der Verifort Capital Distribution GmbH vergütet.

## 15.6 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten der Gesellschaft angefallenen relevanten Kosten offengelegt und in Form einer einzigen Zahl als Gesamtkostenquote ausgewiesen. Diese ist auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres zu berechnen.

In die Gesamtkostenquote werden alle laufenden Vergütungen (z. B. an die KVG, Verwahrstelle, geschäftsführende Kommanditistin, persönlich haftende Gesellschafterin, Treuhandkommanditistin) und Verwaltungskosten (z. B.

**70** Jahresabschlussprüfung) einbezogen, nicht jedoch die Initialkosten, Transaktionskosten, Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung.

#### 15.7 Pauschalgebühr

Für die Vergütungen und Kosten wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

#### 15.8 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

#### 15.9 Veröffentlichungen

Im Investmentvermögen werden keine Anteile oder Aktien gehalten, sondern nur Beteiligungen an Kommanditgesellschaften (Objektgesellschaften).

## 16. Ermittlung und Verwendung der Erträge.

### 16.1 Ermittlung der Erträge

Der AIF erzielt konzeptgemäß mittelbar über die Beteiligung an den Objektgesellschaften und unmittelbar aus den Immobilien ordentliche Erträge aus den nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieteinnahmen aus der Vermietung der Immobilien sowie ggf. Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Immobilien oder den Beteiligungen an den Objektgesellschaften entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt. Von diesen Erträgen wird zunächst der Fremdkapitaldienst erfüllt. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie für die Begleichung von Rechts-, Beratungs- und sonstigen Verwaltungskosten, der laufenden Verwaltungsvergütung für die KVG sowie der Verwahrstellenvergütung erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

### 16.2 Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter nur ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Wiederanlage im Rahmen der Anlagebedingungen oder im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Anlagestrategie erlaubt die Re-Investition während der Laufzeit der Gesellschaft vor. Die verfügbare Liquidität kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 der Anlagebedingungen investiert werden.

Ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag bis zum Zeitpunkt der Fondsschließung erhalten Anleger einen Anspruch auf eine Auszahlung in Höhe von 5,0% p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Anfangsauszahlung wird zusammen mit der ersten Ausschüttung bevorrechtigt an die berechtigten Anleger ausgezahlt. Veräußerungsgewinne sind zur Auszahlung vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene

Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft oder für nachfolgende Investitionen benötigt werden bzw. vorgesehen sind. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

### 16.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Auszahlungen sollen grundsätzlich nicht regelmäßig, sondern im Rahmen der Veräußerung von Immobilien erfolgen. Die erste Auszahlung wird zur Mitte der Fondslaufzeit prognostiziert.

### 16.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF

Es sind keine Angaben zur bisherigen Wertentwicklung des AIF verfügbar, da der AIF neu gegründet worden ist.

## 17. Steuerliche Hinweise für die Anleger.

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Die nachstehenden steuerlichen Konsequenzen können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die Beteiligung von Anlegern gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht erfüllen.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens dar. Die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen sind jedoch von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers abhängig, welche der KVG nicht bekannt sind, und können daher eine individuelle Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen. Die Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung.

### 17.1 Einkommensteuer

#### 17.1.1 Einkunftsart

Der AIF erwirbt, hält und verwaltet unmittelbar bzw. mittelbar über Beteiligungen an gewerblich tätigen Objektgesellschaften in der Rechtsform von deutschen Personengesellschaften Immobilien. Re-Investitionen während der Laufzeit des AIF sind möglich. Verfügbare Liquidität kann mehrmals in Vermögensgegenstände investiert werden. Die Investments fokussieren sich auf Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z. B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d. h. mit gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzung) mit Aussicht auf Wertsteigerungspotentialen durch ein aktives Asset Management. Beim Fondskonzept des AIF handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Zum Datum der Prospektaufstellung wurden noch keine Immobilieninvestitionen realisiert und es stehen noch keine Investitionsobjekte fest.

Der Anleger verwirklicht als Kommanditist des AIF mit seinen daraus stammenden Einkünften dieselbe Einkunftsart wie der AIF. Bei dieser handelt es sich um gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 EStG, die auch zu einer Gewerbesteuerpflicht des AIF führt. Sofern der AIF Zinseinnahmen aus der Anlage möglicher Liquiditätsüberschüsse

**72** erzielt, sind diese subsidiär ebenfalls den gewerblichen Einkünften gemäß § 20 Abs. 8 EStG zuzuordnen.

Trotz seiner originär gewerblichen Tätigkeit erzielt der AIF Einkünfte aus Gewerbebetrieb nur, wenn er die Absicht hat, einen Totalgewinn zu erzielen (BFH vom 25.09.2008, BStBl. II 2009, Seite 266). Totalgewinnerzielungsabsicht ist gegeben, wenn die Tätigkeit objektiv geeignet ist, ein positives Gesamtergebnis in der Zeit von der Gründung bis zur Veräußerung oder Aufgabe des Betriebs (sog. Totalgewinn) zu erzielen.

Die Gewinnerzielungsabsicht muss sowohl auf der Ebene des AIF als auch auf der Ebene des Anlegers gegeben sein. Der AIF beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung seiner Anlagestrategie in gewerbliche Immobilien zu investieren, die ertragsversprechend sind und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des AIF führen sollten. Nach der vorliegenden Prognoserechnung soll ein steuerlicher Überschuss auf Ebene des AIF erzielt werden. Es kann daher von der Gewinnerzielungsabsicht des AIF ausgegangen werden.

Bei einer teilweisen oder vollständigen Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage des Anlegers können auf Anlegerebene die Finanzierungskosten als Sonderbetriebsausgaben (zu denen z. B. die Darlehenszinsen sowie ein Disagio für ein Darlehen gehören) zusammen mit den Betriebsausgaben des AIF die anteiligen Betriebseinnahmen des Anlegers übersteigen. Wenn durch diesen zusätzlichen Zinsaufwand die Finanzverwaltung die Beteiligung des Anlegers an dem AIF als sog. Liebhaberei qualifiziert, weil unterstellt wird, dass der Anleger im Zeitpunkt des Abschlusses des Treuhandvertrags keine Gewinnerzielungsabsicht hatte, hätte der Anleger die negativen Ergebnisse wirtschaftlich zu tragen, ohne sie steuerlich geltend machen zu können.

### 17.1.2 Einkünfteermittlung

Die Einkünfte der Kommanditisten aus Gewerbebetrieb werden gesondert und einheitlich festgestellt, § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO.

Neben der Feststellung der Einkünfte werden auch Feststellungen zu verrechenbaren Verlusten gemäß § 15a EStG und § 15b EStG getroffen.

Sonderbetriebseinnahmen der Anleger gehen in den Gesamtgewinn ein; sie sind deshalb gesondert festzustellen,

auch wenn sie nicht gemeinschaftlich verwirklicht werden (BFH BStBl. 91, 401; 92, 4; 92, 585; 03, 871; BFH/NV 90, 369; 92, 154). Festzustellen sind die Höhe und die persönliche Zurechnung. Gleiches gilt für Sonderbetriebsausgaben bei den Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Bei einem steuerlich anzuerkennenden Treuhandverhältnis werden die aus dem Treugut, hier der Beteiligung, erzielten Einkünfte dem Treugeber, d. h. dem Anleger zugerechnet, § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 2 AO.

Der Feststellungsbescheid ist als Grundlagenbescheid grundsätzlich bindend, § 182 AO.

Die gewerblichen Einkünfte unterliegen auf Anlegerebene in voller Höhe dem individuellen Steuersatz von aktuell bis zu 45,00% (zuzüglich ggf. 5,5% Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) Einkommensteuer.

### 17.1.3 Laufende Einkünfte

#### 17.1.3.1 Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG auf AIF-Ebene

Die gewerblichen Einkünfte des AIF sind gem. §§ 5 Abs. 1, 4 Abs. 1 EStG im Wege des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln. Im Wesentlichen bestimmen sie sich als Differenz aus der Summe der eigenen Einnahmen (Vermietungseinkünfte, Einnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve sowie Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilien bzw. Beteiligungen) und den steuerlich abzugsfähigen Betriebsausgaben des AIF andererseits. Die Regelung des § 4 Abs. 5 EStG enthält eine Aufzählung steuerlich nicht abzugsfähiger Betriebsausgaben.

Grundlage der Einkünfteermittlung des AIF sind nicht die Ausschüttungen an den Anleger. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich um Entnahmen der Anleger, die weder als Abfluss gewertet werden noch sonst für die Einkünfteermittlung auf Ebene des AIF beachtlich sind.

Die Einkünfte werden im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung festgestellt und den Anlegern zugewiesen.

Das Immobilienvermögen des AIF bzw. der Objektgesellschaften ist dem Umlaufvermögen zuzurechnen, weil die Tätigkeit als Grundstückshandel einzuordnen ist, daher scheidet der Ansatz einer AfA aus.

Des Weiteren sind Darlehenszinsen als Betriebsausgaben abziehbar, sofern ein objektiver Zusammenhang zwischen der Aufnahme des zugrundeliegenden Darlehens und der Anschaffung eines Investitionsobjektes besteht. Mit Verwendung der Darlehensvaluta zur Anschaffung eines Investitionsobjektes wird die Verbindlichkeit diesem Verwendungszweck unterstellt (BFH-Urteil vom 20.06.2012, IX R 67/10). Der Schuldzinsenabzug ist durch die sog. Zinsschranke gem. § 4h EStG beschränkt, jede gewerbliche Personengesellschaft ist ein Betrieb im Sinne der Zinsschranke. Zinsaufwendungen sind danach pro Betrieb bis zu 3 Mio. € unbegrenzt abzugsfähig (Freigrenze), darüber zu 30 % des steuerlichen EBITDA.

Schließlich sind Erhaltungsaufwendungen als Betriebsausgaben abziehbar insbesondere, wenn diese jährlich üblicherweise anfallen. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden sind demgegenüber zu aktivieren, sofern diese Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Zu den Betriebsausgaben zählen auch weitere Betriebskosten, sofern sie mit der gewerblichen Tätigkeit in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen – materiell den AIF belastend soweit diese nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können.

Entsprechend der Prognoserechnung werden auch Rechts- und Beratungskosten, die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Haftungsvergütung der Komplementär-GmbH angesetzt.

Unter Rechts- und Beratungskosten fallen die gesamte laufende rechtliche und steuerliche Beratung des AIF sowie die Erstellung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen. Zur Vergütung der KVG zählen die Erbringung von Leistungen im Rahmen des Portfolio- und des Risikomanagements. Die Details der Vergütung werden entsprechend vertraglich vereinbart.

#### 17.1.3.2 Zinseinnahmen

Des Weiteren erzielt der AIF Zinseinnahmen aus Liquiditätsüberschüssen. Hierbei handelt es sich um Zinseinkünfte nach § 20 Abs. 1 EStG, welche nach § 20 Abs. 8 EStG den gewerblichen Einkünften zuzurechnen sind.

Werden Zinseinnahmen mit deutscher Kapitalertragsteuer belastet, wird diese im Verfahren über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte des AIF durch das Betriebsfinanzamt des AIF den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt und kann auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger angerechnet werden.

Die Zinseinkünfte unterliegen auf Anlegerebene in voller Höhe dem individuellen Steuersatz von aktuell bis zu 45,00% (zuzüglich ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) der Einkommensteuer.

#### 17.1.3.3 Initialkosten des Fonds

Zu beachten ist, dass die sofortige steuerliche Abziehbarkeit von Kosten für die Auflegung des AIF eingeschränkt ist. Seit dem Jahr 2019 ist die Regelung des § 6e EStG in allen offenen Fällen bzw. Veranlagungszeiträumen anwendbar.

Danach sind alle aufgrund eines von einem Projektanbieter vorformulierten Vertragswerks vom Anleger zu zahlenden Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten zu aktivieren, sofern die Anleger keine wesentliche Einflussmöglichkeit auf das Vertragswerk haben.

Zu den Fondsetablierungskosten zählen Anschaffungskosten i.S.d. § 255 HGB sowie darüber hinaus alle im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts geleisteten Aufwendungen. Zu den Anschaffungskosten zählen auch die Haftungs- und Geschäftsführervergütungen und die Vergütungen für Treuhandkommanditisten, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen.

Mit der Konzeption des AIF und der Einwerbung des Kommanditkapitals entstehen Initialkosten. Die Initialkostenquote kann bis maximal 6,2% zuzüglich bis zu 3% Ausgabeaufschlag, bezogen auf das Kommanditkapital, betragen.

Diese werden entsprechend als Anschaffungskosten der Immobilien aktiviert; da die Immobilien als Umlaufvermögen bilanziert werden, erfolgt auch für die Initialkosten keine Abschreibung über die Nutzungsdauer der Immobilien. Vielmehr mindern diese einen Veräußerungsgewinn oder erhöhen einen Veräußerungsverlust. Ein sofortiger Abzug als Betriebsausgaben ist nicht möglich.

## 74

**17.1.4 Verlustverrechnung, § 15a EStG und § 10d EStG**

§ 15a EStG schließt für Kommanditisten mit Einkünften aus Gewerbebetrieb aus, dass Anteile am Verlust einer Kommanditgesellschaft, soweit diese ein negatives Kapitalkonto begründen oder erhöhen, mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen oder von diesen abgezogen werden können. Die Vorschrift schließt die Anwendung des § 10d EStG aus. Verluste in Höhe eines negativen Kapitalkontos können somit nur mit Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden.

Ein negatives Kapitalkonto entsteht dann, wenn die Kapitaleinlage durch Verluste und Auszahlungen soweit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Die Prognoserechnung sieht erst ab Wirtschaftsjahr 2027 einen steuerlichen Gewinn vor. Die prognostizierten Anfangsverluste werden nicht zu einem negativen Kapitalkonto der Kommanditisten führen. In den Folgejahren werden ausschließlich positive steuerliche Ergebnisse – auch unter Berücksichtigung der Aktivierungspflicht der Fondsinialkosten gemäß § 6e EStG – erzielt.

Folglich wäre § 10d EStG grundsätzlich anwendbar mit der Folge, dass auf Anleger entfallende Anfangsverluste mit anderen positiven Einkünften der Anleger steuerlich verrechenbar sind.

**17.1.5 Verlustbeschränkung als Steuerstundungsmodell, § 15b EStG**

Bei einem Steuerstundungsmodell i.S.d. § 15b EStG handelt es sich um eine rechtliche Gestaltung, die auf die Möglichkeit der sofortigen Verlustverrechnung gemäß eines vorgefertigten Konzepts gerichtet ist. (BFH VIII R 57/14).

§ 15b EStG will die auf vertraglicher Gestaltung beruhende gezielte zeitweilige Verlustnutzung unterbinden und die hierdurch entstehenden Progressions- und Zinsvorteile ausschließen. Die Vorschrift setzt voraus, dass im Inland steuerbare negative Einkünfte erzielt werden (vgl. BFH I B 223/08 BFH/NV 09, 1437).

Die Finanzverwaltung hat die Anwendung des § 15b EStG in einem BMF-Schreiben geregelt (BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, 542). Modellhaft sind danach jedenfalls alle Fondsbeteiligungen, die auf einem vorkonzipierten Vertragswerk beruhen, das dem Anleger keine ins Gewicht fallende Einflussmöglichkeit auf Vertragsgestaltung und

Geschäftsführung des Fonds lässt. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs (unter I. der BT-Drs. 16/107 vom 29. November 2005) fallen darunter auch geschlossene Immobilien-AIF.

Geschlossene Fonds in der Rechtsform einer Personengesellschaft, die ihren Anlegern in der Anfangsphase steuerliche Verluste zuweisen, sind nach Ansicht des BMF regelmäßig als Steuerstundungsmodell zu klassifizieren, auch wenn die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit die Möglichkeit haben, auf die Vertragsgestaltung Einfluss zu nehmen. Hierzu gehören demnach insbesondere geschlossene Immobilien-AIF.

Bei dem Steuerstundungsmodell muss es sich darüber hinaus um eine modellhafte Gestaltung handeln. Für die Frage der Modellhaftigkeit sind vor allem die Kriterien eines vorgefertigten Konzepts und der gleichgerichteten Leistungsbeziehungen maßgeblich. Typisch seien die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen.

Für die Modellhaftigkeit spricht das Vorhandensein eines vorgefertigten Konzepts, das die Erzielung steuerlicher Vorteile aufgrund negativer Einkünfte ermöglichen soll. Typischerweise wird das Konzept mittels eines Anlegerprospekts oder in vergleichbarer Weise vermarktet. Auch Blindpools haben typischerweise ein vorgefertigtes Konzept i. S. d. § 15b EStG. Blindpools sind Gesellschaften oder Gemeinschaften, bei denen zum Zeitpunkt des Beitritts der Anleger das konkrete Investitionsobjekt noch nicht bestimmt ist. Gleichgerichtete Leistungsbeziehungen liegen vor, wenn gleichartige Verträge mit mehreren identischen Vertragsparteien abgeschlossen werden.

Die Beschränkungen des § 15b EStG sind allerdings gemäß § 15b Abs. 3 EStG nur anwendbar, sofern innerhalb der Anfangsphase die Summe der prognostizierten Verluste 10 % des aufzubringenden Eigenkapitals übersteigt.

Maßgeblich für die Berechnung der 10%-Grenze des § 15b EStG sind die prognostizierten Verluste, nicht jedoch die letztlich tatsächlich erzielten Verluste. Dies bedeutet, dass Aufwendungen (z. B. für die Erhaltung des Gebäudes), die im Zeitpunkt der Prognose nicht vorhersehbar sind, nicht in die Berechnung einzubeziehen sind.



Für die Beteiligung an Gesellschaften ist auf das gezeichnete und nach dem Konzept auch aufzubringende Kapital abzustellen. Regelmäßig ist das sog. gezeichnete Eigenkapital, welches die Beteiligungssumme am Gesellschaftskapital darstellt, auch das aufzubringende Kapital. Hierzu kann ebenfalls ein geleisteter Ausgabeaufschlag gezählt werden.

Wird ein Teil des aufzubringenden Kapitals modellhaft fremdfinanziert, ist das maßgebende Kapital um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Es ist unerheblich, ob die Fremdfinanzierung auf der Ebene der Gesellschaft vorgenommen wird oder der Gesellschafter seine Einlage modellhaft finanziert.

Bei mehrstöckigen Personengesellschaften ist bereits auf Ebene der Untergesellschaften zu prüfen, ob § 15b EStG anzuwenden ist. Wird die Anwendung des § 15b EStG bereits auf Ebene der Untergesellschaften bejaht, ist ein Verlustausgleich mit anderen Einkünften auf Ebene der Obergesellschaft nicht möglich.

Steuerliche Anfangsverluste ergeben sich aufgrund der prognostizierten Jahresergebnisse für die Jahre 2023 bis 2026. Die o.g. 10% Grenze wird in der Prognose nicht erreicht. § 15b EStG wird daher planmäßig nicht anwendbar sein.

## 17.2 Gewerbesteuer

Der AIF und die Objektgesellschaften sind steuerlich gewerblich tätig. Beide haben auf die gewerblichen Einkünfte Gewerbesteuer zu entrichten. Sitz und Ort der Geschäftsführung des AIF Monheim am Rhein, § 1 Abs. 2 AIF-Gesellschaftsvertrag. Objektgesellschaften werden voraussichtlich ebenfalls in Monheim am Rhein ihren Sitz haben. Der Hebesatz der Gemeinde Monheim zur Gewerbesteuer beträgt für das Jahr 2024 250 %.

Die Gewerbesteuer ist eine nichtabzugsfähige Betriebsausgabe und darf nach § 4 Abs. 5b EStG nicht als Betriebsausgabe abgezogen werden. Als Ausgleich wird die Gewerbesteuer bei einer natürlichen Person nach § 35 EStG pauschalisiert auf die Einkommensteuer angerechnet. Bei vom AIF gehaltenen Objektgesellschaften werden berücksichtigungsfähige Gewerbesteuer-Messbeträge und zu zahlende Gewerbesteuer der gewerblichen Objektgesellschaften dem AIF zugewiesen und dem Anteilseigner für

die Ermittlung des Gesamtanrechnungsbetrags zugerechnet.

Die tarifliche Einkommensteuer des Anlegers wird dabei, soweit sie anteilig auf die Einkünfte aus Gewerbebetrieb entfällt, um das 4-fache des anteilig zuzurechnenden Gewerbesteuermessbetrags des AIF bzw. der Objektgesellschaften gemindert.

Eine zweite Begrenzung ergibt sich durch den Ermäßigungshöchstbetrag, der eine Beschränkung auf die im zu versteuernden Einkommen positiven gewerblichen Einkünfte vorsieht. Es wird hierfür die Summe aller positiven gewerblichen Einkünfte durch die Summe der positiven Einkünfte geteilt und mit der ermäßigten Steuer nach § 35 Abs. 1 S. 4 EStG multipliziert. Unter die positiven gewerblichen Einkünfte fallen die Einkünfte im Sinne des § 15 EStG. Die Einkünfte im Sinne der §§ 16, 17 EStG fallen nicht hierunter. Es darf hierbei für alle Einkünfte nur ein horizontaler Verlustausgleich berücksichtigt werden. Der vertikale Verlustausgleich darf nicht berücksichtigt werden.

Die Anrechnung ist jedoch auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt.

Bei Ausscheiden eines unmittelbaren oder mittelbaren Kommanditisten aus dem AIF geht der gewerbesteuerliche Verlustvortrag des AIF bzw. der Objektgesellschaften insoweit unter, als er dem ausscheidenden Kommanditisten zuzurechnen ist. Gewerbesteuerliche Verlustvorträge sind Gesellschafter bezogen, nicht gesellschaftsbezogen. Dies führt dazu, dass sich das Gewinnminderungspotential der verbleibenden Gesellschafter reduziert.

## 17.3 Gewerbesteuerpflicht aus gewerblichem Grundstückshandel auf Ebene der Anleger

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie durch den AIF wird dem Anleger zugerechnet. Die Frage, ob ein gewerblicher Grundstückshandel auf Anlegerebene vorliegt, ist individuell auf der Ebene eines jeden Anlegers zu entscheiden.

Überschreiten die von dem AIF bzw. den Objektgesellschaften getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen entweder für sich gesehen oder unter Zusammenrechnung mit der

**76** Veräußerung von Objekten, die dem betreffenden Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft zuzurechnen sind, den Rahmen der bloßen Vermögensverwaltung, wird der Gesellschafter im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig.

Für die Prüfung, ob auf der Ebene des Gesellschafters ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, ist der Anteil des Steuerpflichtigen an der Immobilie der Objektgesellschaft oder -gesellschaften für die Ermittlung der »Drei-Objekt-Grenze« jeweils einem Objekt gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO gleichzustellen. Bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück an verschiedene Erwerber stellt jeder Miteigentumsanteil ein Zählobjekt i. S. der »Drei-Objekt-Grenze« dar (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1995, BStBl. 1996 II S. 367). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Anleger an der jeweiligen Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

#### 17.4 Steuereinbehalt

Aufgrund der steuerlichen Transparenz als Personengesellschaft haben Ausschüttungen des AIF an die Anleger keine steuerliche Relevanz. Es handelt sich um Entnahmen.

Diese unterliegen auch keinem Einbehalt von Quellensteuern (Kapitalertragsteuer).

#### 17.5 Umsatzsteuer

Der AIF ist kein Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG, soweit er nur Beteiligungen an Objektgesellschaften hält und keine Leistungen gegen Entgelt erbringt. Das bloße Halten von Beteiligungen (sog. Finanzholding) ist keine unternehmerische Tätigkeit. Ein Vorsteuerabzug für (Eingang-) Leistungen ist ausgeschlossen.

Die Objektgesellschaften sind Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG, denn sie erbringen Leistungen gegen Entgelt (=Vermietung und Veräußerung) im Rahmen einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit selbständig und nachhaltig mit der Absicht der Einnahmeerzielung bezogen auf die unmittelbar gehaltenen Immobilien. Die Absicht der Gewinnerzielung ist hierbei nicht erforder-

lich. Gleiches gilt für den AIF, sofern er Immobilien direkt erwirbt.

Allerdings handelt es sich bei der Vermietung und Verpachtung von Immobilien um umsatzsteuerbefreite Leistungen, § 4 Nr. 12 UStG. Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung ist jedoch dann möglich, sofern der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt und der Leistungsempfänger das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, § 9 Abs. 1 und 2 UStG. Letzteres bedeutet, dass es sich um einen Unternehmer handelt, der wiederum Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Der AIF wird – nach dem Fondskonzept vorwiegend bis ausschließlich mittelbar über Objektgesellschaften – mindestens 80 % des investierten Kapitals in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z. B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d. h. mit gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzung) mit Aussicht auf Wertsteigerungspotentialen anlegen. In Abhängigkeit der Nutzung der noch zu erwerbenden Immobilien sollte der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung durch die Objektgesellschaft nach § 4 Nr. 12 UStG und damit die umsatzsteuerpflichtige Vermietung möglich und zulässig sein, wenn und soweit die Mieter der Immobilien (Nutzung als Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion) nahezu ausschließlich selbst umsatzsteuerpflichtige Ausgangsleistungen erbringen. Der vermietende Unternehmer hat also dann das Wahlrecht (auch »die Option«), die Vermietung umsatzsteuerfrei oder umsatzsteuerpflichtig auszugestalten. Bei gemischter Nutzung der Immobilie (einige Mieter haben fast ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze andere aber teilweise oder vollständig umsatzsteuerfreie Ausgangsumsätze (z. B. Ärzte oder andere Heilberufe) oder sind Privatpersonen (Wohnraum)) kann die Option auch je Mietverhältnis einzeln ausgeübt werden und bezogen auf die gesamte Immobilie nur ein Teil der Mietverhältnisse erfassen (quotale Option oder Quote).

Der Erwerb der Immobilien ist entweder umsatzsteuerfrei, § 4 Nr. 9a UStG, es wird zur Umsatzsteuer optiert (siehe nachfolgend) oder, sofern es sich um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt, ist nicht umsatzsteuerbar, § 1 Abs. 1a UStG.

Liegt eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor, so ist der Erwerb der Immobilie nicht steuerbar. Der AIF/die Objektgesellschaft übernimmt die umsatzsteuerliche Rechtsposition des Veräußerers. Das bedeutet, dass der AIF/die Objektgesellschaft für den Fall, dass sich in der Besitzzeit des AIF/der Objektgesellschaft die Quote der umsatzsteuerpflichtigen Mietverhältnisse hin zu umsatzsteuerfreien Mietverhältnissen verändert, Vorsteuern zurückbezahlen muss, die der Verkäufer geltend gemacht hat. Dies gilt für einen Korrekturzeitraum von 10 Jahren seit der Fertigstellung der Immobilie bzw. des relevanten Bauteils für welches Vorsteuern vom Verkäufer geltend gemacht wurden. Wird der Immobilienerwerb als umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung nach § 4 Nr. 9a UStG gewertet, kann der Verkäufer dennoch zu einer umsatzsteuerpflichtigen Grundstückslieferung optieren. Auf den Kaufpreis wird dann Umsatzsteuer vom Käufer geschuldet. Der AIF/die Objektgesellschaft kann die für diese Grundstückslieferung anfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen und damit die Umsatzsteuer kostenneutral halten, sofern und soweit die Objektgesellschaft die Immobilie umsatzsteuerpflichtig vermietet.

Bei umsatzsteuerfreiem Ankauf der Immobilien nach § 4 Nr. 9a UStG sollte eine Option zur Umsatzsteuerpflicht durch den Verkäufer nur insoweit dem Verkäufer zugestanden werden, soweit der AIF/die Objektgesellschaft das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze). Bei lediglich teilweise umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen der Mieter sollte die Option lediglich für diese Mietverhältnisse und Mietflächen ausgeübt werden, da ansonsten bei voller Umsatzsteuer und quotaler Weitervermietung dem AIF/der Objektgesellschaft ein Vorsteuerschaden in Form nicht abzugsfähiger Vorsteuer droht.

Diese Grundsätze gelten im Wesentlichen ebenfalls für den Verkauf der Immobilie durch den AIF/die Objektgesellschaft. Der AIF/die Objektgesellschaft kann eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen tätigen oder eine umsatzsteuerfreie Grundstückslieferung mit dem Recht zur umsatzsteuerpflichtigen Grundstückslieferung zu optieren.

Der Vorsteuerabzug für Eingangsleistungen im Zusammenhang mit einer nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräu-

ßerung im Ganzen bei Verkauf durch die Objektgesellschaft ist zulässig. In Ermangelung sonstiger weiterer Umsätze erscheint es sachgerecht, den Umsatzsteuerschlüssel der abgehenden Immobilie anzusetzen.

Der Vorsteuerabzug des AIF/der Objektgesellschaft bei einer grundsätzlich umsatzsteuerfreien Grundstückslieferung ist davon abhängig, ob der AIF/die Objektgesellschaft zur umsatzsteuerpflichtigen Lieferung hin optiert und falls ja, mit welcher Quote. Systematisch spiegelt sich die Vorsteuerabzugsberechtigung in der Umsatzsteueroption der Grundstückslieferung wider (keine Umsatzsteuer, keine Vorsteuer; quotale Umsatzsteuer/Vorsteuer; vollständig Umsatzsteuer/Vorsteuer). Wird die Grundstückslieferung als umsatzsteuerfrei behandelt muss der AIF/die Objektgesellschaft gegebenenfalls für die Anschaffung und Erhaltung der Immobilie innerhalb des Berichtigungszeitraums geltend gemachte Vorsteuern an das Finanzamt erstatten.

Eine Änderung der Vermietungsquote (umsatzsteuerpflichtig bzw. umsatzsteuerfrei) nach Verkauf an den Erwerber hingegen tangiert die umsatzsteuerliche Rechtsposition des AIF/der Objektgesellschaft nicht. Der Vorsteuerabzug für Eingangsleistungen bei Erwerb durch den AIF/die Objektgesellschaft ist auf die Quote der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze aus der erworbenen Immobilie begrenzt. Die Umsatzsteuer auf (Eingangs-)Leistungen aus dem Betrieb der Vermietung, welche der AIF/die Objektgesellschaft empfängt und die mit steuerpflichtigen Ausgangsleistungen in Zusammenhang stehen, kann als Vorsteuer in Abzug gebracht werden. Damit sind Umsatzsteuer und Vorsteuer grundsätzlich betragsgleich und kostenneutral. Anderes gilt für Eingangsumsätze, die nicht oder nicht ausschließlich umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen zugeordnet werden können. Wird eine Eingangsleistung für eine Immobilie mit Quote (70% umsatzsteuerpflichtige Mieter und 30% umsatzsteuerfreie Mieter) als Ganzes durch der AIF/die Objektgesellschaft empfangen, so ist zwar die Umsatzsteuer auf die Eingangsleistung zu 100% durch der AIF/die Objektgesellschaft zu bezahlen, kann aber nur zu 70% als Vorsteuer geltend gemacht werden. Die verbleibenden 30% sind Teil der laufenden Kosten.

### 17.6 Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine ertragsunabhängige Real- und Objektsteuer auf den Grundbesitz, die der AIF bzw. die Objektgesellschaften auf den von ihm/ihnen gehaltenen

**78** Grundbesitz zu zahlen hat/haben. Die Grundsteuer ist grundsätzlich auf die Mieter umlagefähig.

Die Besteuerungsgrundlage ist der Grundsteuermessbetrag, der aus dem Einheitswert der wirtschaftlichen Einheit abgeleitet wird. Die Ermittlung des Einheitswertes und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erfolgen durch das für den Belegensort zuständige Finanzamt.

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Berechnungsmethode zur Feststellung des Einheitswertes für verfassungswidrig erklärt. Zugleich forderte das Bundesverfassungsgericht eine gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer. Dem ist der Gesetzgeber mit dem im November 2019 verabschiedeten Grundsteuer-Reformgesetz nachgekommen. Einige Länder haben zusätzlich im Anschluss an diese bundesgesetzliche Regelung von der Möglichkeit abweichender landesgesetzlicher Regelungen Gebrauch gemacht.

Ein Teil der Grundsteuerreform ist die Neubewertung aller Immobilien bzw. Grundstücken in Deutschland auf den 1.1.2022. Diese findet seit 2023 statt und geschieht anhand des jeweiligen Bodenrichtwertes, der Grundstücksfläche, Art und Alter des Gebäudes sowie der statistisch ermittelten Nettokaltmiete in der jeweiligen Gemeinde. Danach sollen Grundstücke alle sieben Jahre neu bewertet werden.

Auf Grundlage der von den Finanzämtern festgestellten Werte erheben die Städte und Gemeinden ab 2025 die neue Grundsteuer. Der jeweils anzuwendende Hebesatz auf die Grundsteuer wird von den Kommunen in eigener Verantwortung festgelegt.

Bis dahin ist die Grundsteuer auf Grundlage der bisherigen Rechtslage zu zahlen.

### 17.7 Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Erwerb eines Grundstücks durch den AIF oder eine Objektgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 1 GrEStG.

Daneben können auch bestimmte Rechtsgeschäfte über die Übertragung von Anteilen an einer Grundstückspersonengesellschaft der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Eine solche mittelbare Übertragung eines Grundstücks unter anderem liegt vor, wenn mindestens 90% an einer Grundstückspersonengesellschaft der Anteile innerhalb des Zeitraums von 10 Jahren auf den AIF als neuen Gesellschafter übergehen, vgl. § 1 Abs. 2a GrEStG. Dies kann in einem einzelnen Rechtsvorgang oder in mehreren Teilakten erfolgen. Damit führt während der Laufzeit des AIF ein direkter oder indirekter Gesellschafterwechsel von mindestens 90% innerhalb von zehn Jahren zur Grunderwerbsteuerpflicht. Eine Übertragung zwischen sog. Altgesellschaftern sowie ein Erwerb von Todes wegen ist bei der Berechnung des Hundertsatzes unbeachtlich. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden anteilig berücksichtigt.

Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft, also den AIF, über eine Treuhänderin unter den vorgenannten Voraussetzungen. Gemäß des in Anlage III zum Prospekt beigefügten Treuhandvertrages handelt es sich hier um ein steuerlich anzuerkennendes Treuhandverhältnis (BFH II R 18/14). Die Beteiligung ist somit dem Anleger als Treugeber zuzurechnen. Grundstücksübertragungen vom Treugeber auf den Treuhänder oder umgekehrt sind ebenfalls steuerbar.

Der aktuell gültige Grunderwerbsteuersatz beträgt zwischen 3,5% und 6,5% abhängig von dem Bundesland, in dem das Grundstück belegen ist.

Seit der Grunderwerbsteuerreform im Jahr 2021 gelten Verschärfungen bei Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften, sogenannten »Share Deals«. Dies hatte folgende Änderungen zur Folge:

- Absenkung der relevanten Beteiligungsschwellen (bei Übertragung und Vereinigung von Anteilen an einer grundstückshaltenden Gesellschaft) von davor 95 auf 90% (mit Ausnahme § 6a GrEStG).
- Verlängerung der relevanten Vorbesitzzeiten und Nachbehaltefristen von fünf Jahren auf zehn Jahre (mit Ausnahme § 6a GrEStG).
- Einschränkung der Gewährung der Steuerbefreiung bei Anteilsvereinigungen sowie wirtschaftlichen Anteilsvereinigungen für den fiktiven Grundstückserwerber

unter der Voraussetzung, dass er bereits für 15 Jahre am Vermögen der Personengesellschaft beteiligt war (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG).

Der Anteil am Gesellschaftsvermögen ist der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen als schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafter gegen die Gesamthand. Die wertmäßige Beteiligung ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen und bestimmt sich regelmäßig nach dem Verhältnis der Festkapitalkonten der Gesellschafter.

Im Rahmen des sukzessiven Beitritts von neuen Kommanditisten zum AIF – sei es unmittelbar oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin – kann es zu Veränderungen im Gesellschafterbestand des AIF – einer (mittelbar) grundbesitzhaltenden Personengesellschaft – kommen, wodurch die Merkmale eines Gesellschafterwechsels von 90% im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes erfüllt und insbesondere für die ersten Erwerbe nochmals Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass der AIF für ein bereits erworbenes Grundstück nochmals Grunderwerbsteuer entrichten müsste.

Gemäß § 24 GrEStG gelten die bisherigen Vorschriften für Personengesellschaften (Gesamthandsvermögen) bis 31.12.2026 fort. Ab 01.01.2027 gelten die bisherigen Grunderwerbsteuerlichen Vorschriften für Gesamthandsvermögen nicht mehr; es sind dann die für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anwendbar.

### 17.8 Besteuerung von Objektgesellschaften

Annahmegemäß soll es sich bei den Objektgesellschaften um originär gewerblich tätige Personengesellschaften jeweils in Rechtsform einer GmbH & Co. KG handeln.

Die Beteiligung des AIF an einer gewerblichen Personengesellschaft hat zur Folge, dass der AIF selbst Mitunternehmer dieser Objektgesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft wird. Der AIF erzielt hierdurch gewerbliche Einkünfte aus seiner Beteiligung an der gewerblichen Personengesellschaft.

Ausgaben des AIF im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objektgesellschaft sind Sonderbetriebsausgaben

auf Ebene der Objektgesellschaft. Fondsetablierungskosten würden auf die Objektgesellschaft(en) aufzuteilen sein und die Anschaffungskosten der von diesen gehaltenen oder erworbenen Wirtschaftsgütern für den AIF erhöhen.

### 17.9 Treuhand

Die Anleger sind entweder als Direktkommanditisten oder indirekt über den Treuhänder oder Registertreuhandkommanditisten am AIF beteiligt.

Bei der Treuhandvereinbarung entsprechend dem Treuhandvertrag (Anlage III zum Verkaufsprospekt) handelt es sich um ein nach den Grundsätzen des BFH steuerlich anzuerkennendes Treuhandverhältnis, § 39 Abs. 2 Nr. 1 S. 2 AO. Der Anleger ist gegenüber dem Treuhandkommanditisten weisungsbefugt und kann jederzeit die Rückgabe der Anteile an ihn oder einen Dritten verlangen. Die Einkünfte aus dem AIF sind somit dem Anleger zuzurechnen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.

### 17.10 Beendigung der Beteiligung am AIF

Veräußerungsgewinne unterliegen der vollen Steuerpflicht.

Im Fall der Beendigung der Anlegerbeteiligung durch Liquidation oder Veräußerung ist ein Veräußerungsgewinn zu versteuern. In Abhängigkeit von den persönlichen steuerlichen Voraussetzungen stehen dem Anleger hinsichtlich der Besteuerung dieses Gewinns folgende Möglichkeiten offen, sofern er seine Beteiligung insgesamt kündigt bzw. veräußert:

Anlegern, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind, steht gemäß § 16 Abs. 4 EStG einmal im Leben ein Freibetrag in Höhe von 45.000 € für Gewinne aus der Veräußerung von Betriebsvermögen zur Verfügung. Der Freibetrag mindert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 € übersteigt. Ab einem Veräußerungsgewinn von 181.000 € entfällt der Freibetrag daher vollständig. Unter diesen Voraussetzungen kann nach § 34 Abs. 3 EStG zudem ein ermäßigter Steuersatz angewendet werden.



**80** Alternativ kann der Anleger nach § 34 Abs. 1 EStG die sog. Fünftelregelung in Anspruch nehmen.

Der Freibetrag nach § 16 Abs. 4 EStG, die sog. Fünftelregelung nach § 34 Abs. 1 EStG und der ermäßigte Steuersatz nach § 34 Abs. 3 EStG gelten nur für natürliche Personen.

Der Anleger sollte sich vor der Ausübung eines der oben genannten Wahlrechte steuerlich beraten lassen.

Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft kann nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen sein, wodurch ein gewerblicher Grundstückshandel bei dem veräußernden Anleger und damit gewerbliche Einkünfte entstehen können. Dies ist nach Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung grundsätzlich der Fall, wenn mehr als drei Objekte, die jeweils nicht länger als fünf Jahre gehalten wurden, innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes veräußert werden. Eine Einbeziehung der Anteilsveräußerung in die »Drei-Objekt-Grenze« kommt nach der Finanzverwaltung jedenfalls in Betracht, wenn der Veräußernde zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist oder seine Beteiligung einen Verkehrswert von mehr als 250.000 € hat (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434, Rz. 18).

### 17.11 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung sowohl im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall) als auch durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung) ist steuerpflichtig. Als steuerpflichtiger Erwerb gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht unter die Befreiungen für Betriebsvermögen gem. §§ 13, 13a, 13c fällt oder gemäß §§ 5, 16, 17 und 18 steuerfrei ist.

Die Ermittlung der Bereicherung erfolgt durch die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs, hier nach § 12 Abs. 5 ErbStG; die §§ 95–97 BewG sind zur Wertermittlung anzuwenden. Der ermittelte gemeine Wert des der Personengesellschaft gehörenden Betriebsvermögens (Gesamthandsvermögen) ist wie folgt aufzuteilen:

- die Kapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz sind dem jeweiligen Gesellschafter vorweg zuzurechnen;

- der verbleibende Wert ist nach dem für die Gesellschaft maßgebenden Gewinnverteilungsschlüssel auf die Gesellschafter aufzuteilen; Vorabgewinnanteile sind nicht zu berücksichtigen.

Für die Wirtschaftsgüter und Schulden des Sonderbetriebsvermögens eines Gesellschafters ist der gemeine Wert zu ermitteln. Er ist dem jeweiligen Gesellschafter zuzurechnen.

Für die Ermittlung des gemeinen Werts des Anteils des Gesamthandsvermögens sieht das BewG insgesamt sechs Bewertungsverfahren vor. Der Wert kann (1.) aus zeitnahen Verkäufen abgeleitet werden. Möglich ist es (2.), den Wert im normalen Ertragswertverfahren zu ermitteln. Zu dem normalen Ertragswertverfahren tritt (3.) das vereinfachte Ertragswertverfahren nach den §§ 199 ff. BewG hinzu. Das Gesetz verweist weiterhin (4.) auf andere für nicht steuerliche Zwecke übliche Methoden. Als Mindestwert sieht es (5.) den Substanzwert vor, der unter Gegenüberstellung der aktiven und passiven Wirtschaftsgüter ermittelt werden soll. Für den Fall, dass das Unternehmen nicht weiter betrieben werden soll, ist (6.) auf den Liquidationswert abzustellen.

Die Befreiungen für Betriebsvermögen gem. §§ 13, 13a, 13c ErbStG können Anwendung finden, soweit die Grundstücke zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht Dritten zur Nutzung überlassen sind (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG). Details müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs ermittelt werden.

Gemäß Fondskonzeption würde eine Verschonung (partiell oder vollständig) von der Erbschaftsteuer jedoch nicht in Betracht kommen. Obwohl die Beteiligung an einer Personengesellschaft grundsätzlich als begünstigtes Vermögen gilt, wird schädliches Verwaltungsvermögen vorliegen, wenn Dritten die Immobilien zur Nutzung überlassen werden. Damit ist vermietetes Immobilienvermögen, das nicht Wohnzwecken dient, von der Verschonungsregelung ausgenommen.

Die vorgenannten Grundsätze gelten auch bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen. Für erbschaft- und schenkungssteuerliche Zwecke gilt bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder (Bayerisches Landesamt für Steuern, Verfügung vom 14. Januar 2013, S 3811.1.1-4/St 34).



Danach handelt es sich bei dem Herausgabeanspruch um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Im Ergebnis gelten für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen an geschlossenen Immobilien-AIF die gleichen Bewertungsverfahren wie für direkt gehaltene Anteile.

### **Steuerliche Risiken**

Zu den Risiken dieses Investmentvermögens unter steuerlichen Aspekten wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel »13. Risiken.« verwiesen.

### **Stand der steuerlichen Beurteilung**

Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wurde die deutsche Besteuerung von Privatpersonen zugrunde gelegt, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen halten. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens sind in diesem Verkaufsprospekt dargestellt. Allerdings können einzelne Aspekte des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus den persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Beteiligungsinteressenten wird daher dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen und sich von diesem beraten zu lassen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der Auffassung der Finanzverwaltung sowie der Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten. Die Erläuterung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Aspekte aus steuerlicher Sicht. Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen der Veranlagungsverfahren bzw. einer steuer-

lichen abschließenden Prüfung, z. B. i.R. einer Außenprüfung. Eine Haftung, für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern angestrebte steuerliche Behandlung, kann daher nicht übernommen werden. Letztlich sollten aber nicht die steuerlichen Folgen für das angestrebte Investment ausschlaggebend sein, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Anlagekonzeptes.

## 18. Dienstleistungen und Auslagerungen.

### 82 18.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG

Die folgenden Unternehmen wurden bzw. werden von der KVG mit für die Anlage wesentlichen Dienstleistungen beauftragt:

- Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die

**Verifort Capital Distribution GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen.**

Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Der Vertrag endet mit Vollplatzierung bzw. Schließung des AIF.

### 18.2 Auslagerungen seitens der KVG und der Verwahrstelle

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist der beauftragten KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen beziehungsweise auszulagern.

Die KVG wird folgende auf die Gesellschaft bezogene Aufgaben, die sie im Rahmen der kollektiven Verwaltung der Gesellschaft zusätzlich ausüben kann, auslagern:

- Anlegerverwaltung:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**
- Fondsbuchhaltung, Unterstützung im Rahmen von Immobilientransaktionen sowie Reporting:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**
- Asset Management:  
**Verifort Capital Asset Management GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**

Die Verifort Capital Asset Management GmbH kann ggf. mit gesondertem Vertrag mit Aufgaben im Bereich des Property-Managements beauftragt werden.

Weiterhin hat die KVG folgende allgemeine Auslagerungen vorgenommen:

- IT, Datensicherheit und Organisation für die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die HEH Hamburger EmissionsHaus AG, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg
- Innenrevision auf die dhpg Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte Steuerberater GmbH & Co. KG, Bunsenstraße 10a, 51647 Gummersbach
- Finanz- und Rechnungswesens und Controlling für die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die HEH Hamburger EmissionsHaus AG, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg

Aus Sicht der KVG ergeben sich aufgrund der Auslagerungsverhältnisse (derzeit) keine gesonderten Interessenkonflikte. Sollten dennoch Interessenkonflikte entstehen, hat die KVG angemessene Maßnahmen zur Vorbeugung, Beobachtung, Ermittlung, Beilegung von Interessenkonflikten zu ergreifen, um nach Möglichkeit zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Gesellschaft und ihren Anlegern schaden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen, so dass eine Beschreibung von Auslagerungen auf Unterverwahrstellen entfällt. Für die Gesellschaft wurden bis zu diesem Zeitpunkt noch keine verwahrfähigen Vermögensgegenstände erworben und damit auch noch kein Depot bei einer Verwahrstelle eingerichtet.

Bei der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft tätige Personen sind derzeit weder für die KVG noch für die Gesellschaft tätig. Aus den von der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft zu erbringenden Aufgaben sind derzeit keine Interessenkonflikte ersichtlich. Sollten die von der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft getroffenen organisatorischen oder ablauftechnischen Maßnahmen zur Regelung bzw. Vermeidung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko der Beeinträchtigung von Kunden-

## 19. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer.

**83**

interessen vermieden wird, wird die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft der KVG den Interessenkonflikt anzeigen.

Die KVG ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen

### 19.1 Jahresberichte

Die KVG legt den Gesellschaftern den Jahresbericht eines Geschäftsjahres des AIF jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres zur Feststellung vor und veröffentlicht ihn jeweils bis zum 30. September desselben Jahres. Die Jahresberichte werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Sie können zudem von einem Anleger als Druckversion kostenlos telefonisch, per Post oder per E-Mail über die nachfolgend genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und sind als digitale Version über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Hamburg Asset Management HAM  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg  
Telefon +49 40 846 240  
Telefax +49 40 300 846 23  
E-Mail kontakt@hh-asset.de

### 19.2 Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen

Die gemäß § 300 KAGB erforderlichen und den Anlegern durch die KVG offenzulegenden Informationen sind die folgenden:

1. Prozentualer Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
2. Jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF,
3. Das aktuelle Risikoprofil des AIF und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
4. Alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden;
5. Die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF.

Diese Informationen werden jeweils zum 30. September des folgenden Geschäftsjahres im Jahresbericht veröffentlicht.

**84** Zusätzlich werden etwaige Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG bekannt gegeben.

### 19.3 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des AIF entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung des AIF jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.

### 19.4 Abschlussprüfer

Die KVG hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Geschäftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des HGB und KAGB aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden Berufe oder der vereidigten Buchprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen.

Für das Geschäftsjahr 2025 und die folgenden Geschäftsjahre wird der Abschlussprüfer jeweils von der Gesellschafterversammlung benannt. Mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 soll die Mazars GmbH & Co. KG, Köln, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft beauftragt werden.

## 20. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF.

Die Gesellschaft wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich zum 31. Dezember 2030, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt (§ 23 Gesellschaftsvertrag).

Anstelle der Kündigung des Verwaltungsrechts und Abwicklung der Fondsgesellschaft durch die Verwahrstelle kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Genehmigung der BaFin das Verwaltungsrecht auf Basis der bisherigen Anlagebedingungen auf eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit entsprechender Erlaubnis (aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft) übertragen. Die Übertragung wird frühestens mit Erteilung der Genehmigung der Bundesanstalt wirksam. Das Verfahren richtet sich nach den Regelungen der §§ 154 Abs. 2 S. 2 i. V. m. 100b Abs. 1, 3 und 4 KAGB.

Wünscht die Fondsgesellschaft einen Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, ist der bestehende Bestellsungsvertrag

- im Falle der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Jahresende
- im Falle einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

zu kündigen und darüber hinaus eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen.

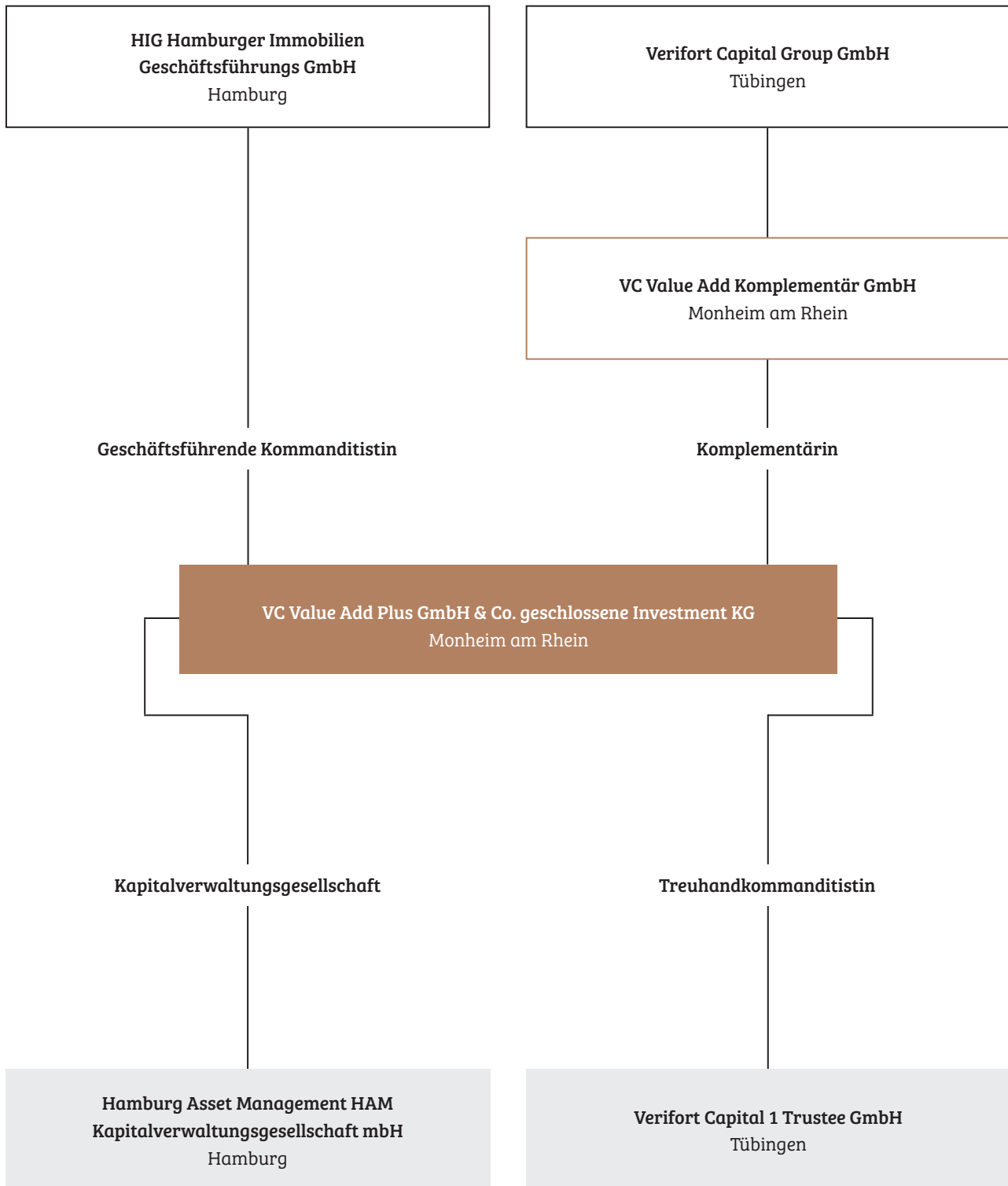
Für eine etwaige Übergangsphase ist die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch) nachvertraglich verpflichtet, den Fonds so lange (längstens jedoch bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist) weiter zu verwalten, bis eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam bestellt wurde.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft findet die Liquidation statt. Liquidatorin ist die Komplementärin.

Der AIF kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

## 21. Darstellung AIF-Struktur.

### Fondsstruktur



## 22. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge.

**86** Gemäß § 312d Abs. 2 BGB i. V. m. Art. 246b § 1 und § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen dem Anleger die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

### 22.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner, Aufsichtsbehörden

AIF

**VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Sitz: Monheim am Rhein, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf (HRA 27552)

Ladungsfähige Anschrift: Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein

Persönlich haftende Gesellschafterin des AIF (Komplementärin)

**VC Value Add Komplementär GmbH**

Sitz: Monheim am Rhein, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf (HRB 101971)

Ladungsfähige Anschrift: Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein

Geschäftsführung: Frank M. Huber, Frank Steffen Baier

Geschäftsführerin des AIF (Geschäftsführende Kommanditistin)

**HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 188041)

Ladungsfähige Anschrift: Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg

Geschäftsführung: Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus

Treuhandkommanditistin

**Verifort Capital I Trustee GmbH**

Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 773560)

Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen

Geschäftsführung: Johann A. Cormann

Initiator des Beteiligungsangebots, Prospektherausgeber, Vertreter

**Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 127804)

Ladungsfähige Anschrift: Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg

Geschäftsführung: Gunnar Dittmann, Jessica Beckmann, Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

**Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 127804)

Ladungsfähige Anschrift: Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg

Geschäftsführung: Gunnar Dittmann, Jessica Beckmann, Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus

Verwahrstelle

**Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 127684)

Ladungsfähige Anschrift: Kehr wieder 9, 20457 Hamburg

Geschäftsführung: Prof. Dr. Christian Rödl, Dr. Ralf Ellerbrok, Tim Schöne, Dr. Hans Weggenmann



## 22.2 Hauptgeschäftstätigkeit des AIF

Der AIF ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternatives Investmentvermögen) im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen des AIF in ihrer jeweils gültigen Fassung in Immobilien zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der AIF selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

## 22.3 Aufsichtsbehörden

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen und die KVG ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

## 22.4 Vertriebspartner/Vermittler

Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die Verifort Capital Distribution GmbH, sowie durch weitere Untervermittler. Auskunft über den jeweiligen Vermittler eines Anteils an dem AIF erteilt dem betreffenden Anleger die Verifort Capital Distribution GmbH.

### Verifort Capital Distribution GmbH

Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 764241)  
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen  
Geschäftsführung: Dr. Ullrich Hammer, Alexander Klein

## 22.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

### 22.5.1 Wesentliche Leistungsmerkmale, Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktkommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an dem AIF. Das Zeichnungskapital wird in den AIF investiert. Der Anleger schließt mit der Treuhandkommanditistin den im vorliegenden Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrag. Mit Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Treuhandkommanditistin bietet der Anleger der Treuhandkommanditistin den Abschluss des Treuhandvertrages an; dieser kommt mit Annahme der Beitrittserklä-

rung des Anlegers durch die Treuhandkommanditistin zustande.

Auf Grundlage des Treuhandvertrages wird die Treuhandkommanditistin für Anleger, die dem AIF mittelbar beitreten (Treugeber), die Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen, aber auf Rechnung des Anlegers erwerben, halten und verwalten. Anleger, die dem AIF unmittelbar beitreten (Direktkommanditisten), erwerben ihre Beteiligung an dem AIF in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an dem AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhandkommanditistin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Kapitel »14. Anteile.« dieses Verkaufsprospekts dem Gesellschaftsvertrag des AIF und dem Treuhandvertrag, abgedruckt in den Anlagen II und III.

### 22.5.2 Widerrufsrechte

Dem Anleger steht bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß der §§ 312g und 357b BGB zu. Die Einzelheiten sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung dargestellt. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

### 22.5.3 Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Zeichnungskapitals nicht mehr möglich. Die Rückzahlung der eingezahlten Beträge wird nicht durch einen Dritten garantiert. Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlustrisiko. Für eine ausführliche Darstellung der mit einer Beteiligung an dem AIF verbundenen Risiken wird auf das Kapitel »13. Risiken.« dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

## 88 22.5.4 Beendigung der Beteiligung, Kündigungsregelungen

Der AIF wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich am 31. Dezember 2030, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um zwei Jahre verlängert werden. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

### 22.5.5 Einlagen, Preise

Der Anleger hat eine Kapitaleinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 3 % bezogen auf die Kapitaleinlage zu leisten. Die Mindestzeichnung beträgt 5.000 €; höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

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

Im Rahmen seiner Beteiligung an dem AIF können dem Anleger über die Kapitaleinlage und den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3 % der Kapitaleinlage hinaus weitere Kosten entstehen, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen am Investmentvermögen verbunden sind.

Der Anleger hat, wenn er als Direktkommanditist beitrifft oder sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte, die Kosten der Handelsregistereintragung (Notar und Amtsgericht) zu tragen. Sie sind geregelt im Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz, GNotKG), in § 58 GNotKG i. V. m. Handelsregisteregebührenverordnung für Eintragungen in das Handelsregister sowie in §§ 85 ff. GNotKG für die Kosten der Notare.

Zur Ermittlung der Abfindung, die ein Anleger bei Ausscheiden aus dem AIF erhält, ist stets das Gesellschaftsvermögen anzusetzen, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Anlegers ergibt.

Generell sind von dem Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefonkosten, Porto, Bankgebühren, Steuer-

beratungskosten, Kosten aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung bzw. für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf einer Gesellschafterversammlung oder die aufgrund der Besichtigung einer Fondsimmobilie entstehenden Reisekosten selbst zu tragen.

Bei Veräußerungen der Beteiligung sind ggf. entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von dem Anleger zu tragen. Des Weiteren können Notarkosten und Gerichtsgebühren anfallen, die durch die Übertragung oder den Übergang einer Beteiligung infolge eines Todesfalls entstehen.

Im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung entstehen für den betreffenden Anleger neben laufenden Zins- und Tilgungszahlungen möglicherweise weitere Kosten, z. B. Bankgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Rückzahlung.

### 22.5.7 Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Kapitaleinlage (Zeichnungsbetrag) zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

### 22.5.8 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft und für den Treuhandvertrag der Sitz der Treuhandkommanditistin vereinbart.

### 22.5.9 Vertragssprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

### 22.5.10 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist

Die Informationen in dieser Verbraucherinformation bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

Die Möglichkeit zur Beteiligung an dem AIF endet mit dem Schließungstermin. Diese Frist kann durch die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf – einmal oder mehrfach verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2026.

Das Maximale Platzierungsvolumen beträgt 21.207 T€. Die geschäftsführende Kommanditistin kann bis zum Schließungstermin nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 50.000 T€ zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder die Platzierung von Anteilen am AIF anderweitig beendet, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens die Vollplatzierung zu erklären.

#### 22.5.11 Außergerichtliche Streitschlichtung

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die nachfolgende Schlichtungsstelle anrufen:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 9566-3232  
Telefax +49 69 709090-9901  
E-Mail [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
[www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Voraussetzungen für den Zugang regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Schlichtungsstelle erhältlich ist. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank in Textform in deutscher Sprache (z. B. Schreiben, E-Mail, Fax) zu übermitteln. In dem Antrag ist die Streitigkeit zu schildern und ein konkretes Begehren darzulegen. Dem Antrag sind ggf. weitere zum Verständnis der Streitigkeit erforderliche Unterlagen beizufügen (z. B. Stellungnahmen, Belege und sonstige Mitteilungen). Im Schlichtungsverfahren hat der Anleger als Antrag-

steller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat und dass ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nicht abgelehnt worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

Anleger, die Verbraucher sind, können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB eine bei der BaFin eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle  
– Referat ZR 4 –  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefon +49 228 4108-0  
Telefax +49 228 4108-62299  
E-Mail [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

Für den schriftlichen Antrag ist auf der Homepage der BaFin ein Formular abrufbar (<https://www.bafin.de/invg-schlichtung>).

Die Beschwerde ist unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat. Weitere Einzelheiten hierzu können der Verordnung über die Schlichtungsstelle nach § 342 des KAGB (KASchlichtV) entnommen werden, die bei der BaFin erhältlich ist.

#### 22.5.12 Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds/ einer Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung (etwa durch eine Beteiligung an einem Einlagensicherungsfonds oder an einer vergleichbaren Einrichtung) oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

## Anlage I: Anlagebedingungen.

**90** zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Monheim am Rhein** (nachfolgend »Gesellschaft« oder »AIF« genannt)

extern verwaltet durch die

**Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg** (nachfolgend »HAM KVG« genannt)

für den von der HAM KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF »VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG«, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

#### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarkinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

#### § 2 Anlageziel und Anlagestrategie

Ziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und dem abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien

gemäß den Regelungen dieser Anlagebedingungen genutzt werden. Die verfügbare Liquidität für Re-Investitionen setzt sich zusammen aus den vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft abzüglich der bereits für Investitionen vorgesehenen finanziellen Mittel und der Kosten der Gesellschaft (inkl. Steuern) sowie der Kapitaldienstaufwendungen für den Zeitraum bis zur Re-Investitionen unter Berücksichtigung noch zufließender liquider Mittel (nachfolgend auch »verfügbare Liquidität« genannt).

Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

#### § 3 Anlagegrenzen

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über eine Objektgesellschaft oder andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, werden folgende Kriterien berücksichtigt:

##### a. Nutzungsart:

Mindestens 80% des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) müssen durch mittelbare oder unmittelbare Käufe und substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen in Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen (z. B. aber nicht abschließend Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Produktion etc.) sowie gemischt genutzte Immobilien (d. h. mit gewerblicher und nicht-gewerblicher Nutzung) investiert werden, wobei bei gemischt genutzten Objekten der Anteil der gewerblichen Nutzung mehr als 50% bezogen auf die zu vermietende Fläche betragen muss.

Die für Reinvestitionen vorgesehene Liquidität aus Verkäufen gemäß § 3 Abs. 3 wird in dieser Quote berücksichtigt.

Für substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen dürfen je Immobilie Mittel in Höhe von bis zu 100 % des für die jeweilige Immobilie im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises verwendet werden.

b. Region:

Sämtliche Immobilien sind in der Bundesrepublik Deutschland belegen.

c. Größenklassen:

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 2 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 15 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

2. Die Anlagestrategie erlaubt Re-Investitionen während der Laufzeit der Gesellschaft, letztmalig 12 Monate vor Ende der Grundlaufzeit bzw. vor Ende der nach § 23 Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verlängerten Grundlaufzeit. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 investiert werden.
3. Die Gesellschaft kann abweichend von den Regelungen in § 3 Ziffer 1a. aus dem Verkauf von Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 4 halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Abschluss von Geldmarktinstrumenten ist beschränkt auf Geschäfte zur Zinssicherung von Immobiliendarlehen. Eine Anlage von Liquidität in Finanzinstrumente, die eine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz oder dem Wertpapierinstitutsgesetz erfordern, ist nicht vorgesehen.
4. Die Investition erfolgt
  - a. direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital

und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 1 KAGB zu gewährleisten oder

- b. wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos im Sinne von § 262 Abs. 1 Ziffer 2 KAGB gewährleistet ist.
5. Die Gesellschaft muss spätestens nach 18 Monate nach dem Zeitpunkt, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, in Einklang mit den in den Ziffern 1 und 4 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.
6. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.
7. Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungsverordnung«) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung.

Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80 % in Bezug zu der Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Kaufvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.



92

Die vorstehende Anlagequote dieses § 3 Ziffer 7 findet in der Liquidationsphase des AIF keine Anwendung.

Einzelheiten sind den »Vorvertraglichen Informationen zu den im Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten« in der Anlage IV zum Verkaufsprospekt zu entnehmen.

#### § 4 [nicht belegt]

#### § 5 [nicht belegt]

#### § 6 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### § 7 Derivate

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

### II. Anteilklassen

#### § 8 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

### III. Ausgabepreis und Kosten

#### § 9 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

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 5.000 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
2. **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**  
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,93 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 9,20 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlagen. Darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 6,00 % der gekennzeichneten Kommanditeinlagen enthalten.
3. **Ausgabeaufschlag**  
Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
4. **Initialkosten**  
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.



## 5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, insbesondere Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 10 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die HAM KVG, an Gesellschafter der HAM KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß der nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,524 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Abweichend davon erhalten die HAM KVG, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und die geschäftsführende Kommanditistin zusammen für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 93.000 € pro Kalenderjahr. Ist der Zeitraum kürzer als 36 Monate, verringert sich die Mindestgebühr proportional nach der Anzahl der Monate. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 8 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 9 und eine Finanzierungsvermittlungsvergütung nach Ziffer 10 berechnet werden.

### 2. 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 Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### 3. Vergütungen, die an die HAM KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:

- a. Die HAM KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2024 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,01 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart.

Die HAM 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 Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Ausschüttungen auszugleichen.

Die HAM KVG beabsichtigt wesentliche Teile der Vergütung zur Begleichung der Vergütung der von ihr beauftragten Dienstleister zu verwenden. Zusätzliche Kosten für den Anleger hierdurch fallen nicht an.

- b. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend davon erhält die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 12.050 € pro Kalenderjahr.
- c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 €. Abweichend davon erhält der geschäftsführende Kommanditist für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 €, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.
- d. Die Treuhand-Kommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern, einschließlich den Direktkommanditisten, gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab

dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

#### 4. Vergütungen an Dritte

Die HAM KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,35 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 10 Ziffer 3a. nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

#### 5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter und mit diesen verbundenen Gesellschaften, und weitere Kosten an. Die weiteren Kosten betreffen beispielsweise Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung der Immobilien, der Bewirtschaftung der Immobilien inkl. Vermietungstätigkeiten, dem Umbau und der Instandhaltung der Immobilien sowie Kosten im Rahmen der Umsetzung der geplanten ESG-Strategie. Diese Vergütungen und Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Konkrete Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

#### 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0915 % des Nettoinventars der Gesellschaft zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Für das Kalenderjahr 2024 ist die Vergütung taggenau bis zum 31.12.2024 zu berechnen. Als Mindestvergütung der Verwahrstelle wurde ein Vergütungssatz von 11.900 € für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2024 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

#### 7. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
  - aa. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - bb. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - cc. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - dd. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - ee. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - ff. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - gg. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - hh. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - ii. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - jj. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - kk. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
  - ll. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;

- b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a. 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.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
8. Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten:
- a. Die HAM KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,39 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises. Werden Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 veräußert, so erhält die HAM KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 1,29 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises. Wird der Erwerb bzw. die Veräußerung auf Ebene einer von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften durchgeführt, kann die Vergütung ganz oder teilweise der jeweiligen Objektgesellschaft belastet werden. Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren vorgeschriebener Stellen belastet.
- b. Werden die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 bebaut, instandgesetzt oder umgebaut, so erhält die HAM KVG eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,58 % der Bausumme (netto). Werden die Maßnahmen auf Ebene einer von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften durchgeführt, kann die Vergütung ganz oder teilweise der jeweiligen Objektgesellschaft belastet werden.
- c. Die Vergütungen nach den Buchstaben a. und b. können ggf. ganz oder teilweise von durch die KVG beauftragte Auslagerungs- und/oder Dienstleistungs-

unternehmen auch direkt der Gesellschaft bzw. von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden.

- d. Der Gesellschaft werden unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, die im Zusammenhang mit nicht von Buchstaben a. und b. erfassten Transaktionen, die Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Die Vergütungen nach Buchstaben a. und b. fallen auch an, wenn die HAM KVG den Erwerb, die Veräußerung oder Maßnahmen nach Buchstaben b. für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die HAM KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises der Immobilie in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall der Durchführung von Maßnahmen gemäß Buchstaben b. für Rechnung einer Objektgesellschaft ist ein Anteil der Bausumme (netto) in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft beziehungsweise auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit den Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 9. Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b. Die Anleger haben darüber hinaus – sofern sie jeweils dazu berechtigt sind – eine Anfangsauszahlung gem. § 13 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft sowie Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6% bezogen auf ihre geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum ab Fondsschließung bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die HAM KVG in Höhe von 50% aller weiteren Auszahlungen aus Überschüssen der Gesellschaft. HAM KVG wird die erfolgsabhängige Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weitergeben.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

#### 10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die HAM 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.

#### 11. Sonstige vom Anleger zu entrichtenden Kosten

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

- a. Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen

gegenüber der HAM KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

- b. Kosten, die sich aus der Ausübung von Gesellschafterrechten ergeben können (z.B. für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und die Ausübung gesellschaftlicher Informations- und Kontrollrechte sowie durch die Verletzung von gesellschaftlicher Mitteilungspflichten.
- c. Scheidet ein Anleger während der Laufzeit aus der Gesellschaft aus – gleich aus welchem Grund – und werden hierdurch die auf Ebene der Gesellschaft oder deren Objektgesellschaften gewerbsteuerlichen Verlustvorträge vermindert, so dass diese für die jeweilige Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so hat der ausscheidende Anleger den aus seinem Ausscheiden resultierenden Gewerbesteuer Schaden zu ersetzen. Der Ausgleich ist sofort zur Zahlung fällig und bemisst sich pauschal nach der Höhe der zum Zeitpunkt des Ausscheidens untergehenden gewerbsteuerlichen Verlustvorträge multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Beteiligung des Anlegers abhängig sind.

#### 12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

### IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

#### § 11 Ausschüttung

1. Sachausschüttungen sind unzulässig.
2. Die freie verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger nur ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der HAM KVG zur Wiederanlage im Rahmen der Anlagebedingungen, sowie der gesellschaftsvertraglichen Beschränkungen, als angemessene

Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten (einschließlich Eventualverbindlichkeiten) oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft notwendig ist. Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Ausschüttungen kommen.

## § 12 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2030 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass
  - a. die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
  - b. der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
  - c. die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder
  - d. andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der HAM KVG und der Komplementärin der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt..
4. Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist nach dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft 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 Jahresberichtes zu machen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 13 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der HAM KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Ver-



wahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Ziffer 3 unberührt.

#### **§ 14 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

1. Die HAM KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

Datum: 22. August 2024

## Anlage II: Gesellschaftsvertrag

### **§ 1 Firma, Sitz und Bekanntmachungen**

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
VC Value Add Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Monheim am Rhein.
3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

### **§ 2 Gegenstand des Unternehmens**

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, die Verwaltung und die Vermietung von Grundstücken bzw. Immobilien mit gewerblichen Nutzungsklassen sowie gemischt genutzten Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen die Gesellschaft als Kommanditistin beteiligt ist (»Objektgesellschaften«).
2. Die Anlagestrategie erlaubt Re-Investitionen während der Laufzeit der Gesellschaft vor. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 der Anlagebedingungen der Gesellschaft investiert werden.
3. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die mit dem Unternehmensgegenstand und der Anlagestrategie unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen und für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Verwaltung eines geschlossenen Publikums-AIF zulässig sind.
4. Die Anlagebedingungen gemäß § 266 KAGB sind für die Gesellschaft verbindlich, sie sind aber nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrags.

### **§ 3 Beginn der Gesellschaft, Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr**

1. Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte mit der Ein-



tragung in das Handelsregister. Vorher dürfen keine Geschäfte im Namen der Gesellschaft getätigt werden.

2. Die Gesellschaft wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Laufzeit der Gesellschaft wird bis zum 31. Dezember 2030 befristet (nachfolgend auch »Grundlaufzeit«). Auf § 23 Abs. 1 wird verwiesen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2023.

#### § 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend »Komplementärin« genannt) ist die VC Value Add Komplementär GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 101971. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Gesellschaft können jederzeit andere Komplementärinnen, die am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt sind, beitreten, sofern diese eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Deutschland sind, deren Stammkapital dem gesetzlichen Mindeststammkapital entspricht und – bis auf eine Minderung in Höhe der Gründungskosten – vollständig in bar eingezahlt ist.
2. Gründungskommanditisten sind:
  - a. HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH, mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000,00 € (Pflichteinlage) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 188041 (nachfolgend auch »Geschäftsführende Kommanditistin« genannt). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1.000,00 €. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.
  - b. Treuhandkommanditistin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 773560 (nachfolgend auch »Treuhandkommanditistin« genannt) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 € (Pflichteinlage). Die als Haftsumme in das

Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1.000,00 €; sie erhöht sich gemäß § 5 Abs. 6 bei Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin nach § 5. Die anfängliche Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.

3. Ohne Zustimmung der Mitgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einmalig oder in mehreren Tranchen zu erhöhen. Die Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin erfolgt jeweils mit Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin (§ 5 Abs. 1) in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie § 112 HGB befreit.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 5 nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind. Sofern ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten und in entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 5 Abs. 5 und 6 eine diesbezügliche bereits in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen
5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten (»Beitrittsphase«) ab dem Zeitpunkt der Gestattung des Vertriebs gemäß § 316 KAGB das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen ohne Aufgabeausschlag) auf insgesamt bis zu bis zu 21.207.000 € (»Maximales Platzierungsvolumen«) zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf – einmal oder mehrfach verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2026 Der Abschluss des Beitrittsphase wird »Fonds-schließung« genannt.

- 100**
6. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 50.000.000 € zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder die Platzierung von Anteilen am AIF anderweitig beendet, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.
  7. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens die Vollplatzierung zu erklären.
  8. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den im Investitions- und Finanzplan vorgesehenen Fremdkapitalanteil langfristig im Rahmen der kaufmännischen Sorgfalt zulasten des Kommanditkapitals zu erhöhen oder zu verringern. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Abs. 3 ist hierfür nicht erforderlich.
  9. Die Komplementärin ist berechtigt, auf Ebene von Objektgesellschaften ebenfalls die Funktion als Komplementärin wahrzunehmen. Sollte einer Gesellschaft, in der die Komplementärin ebenfalls die Funktion als Komplementärin wahrnimmt, die Zahlungsunfähigkeit drohen, ist die Komplementärin unverzüglich auszutauschen.
  10. Sacheinlagen sind unzulässig.
2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 6 werden auch als »Anleger« bezeichnet. Die Anleger, die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden auch als »Kommanditisten« bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als »Gesellschafter« bezeichnet.
  3. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt 5.000,00 € (ohne Ausgabeaufschlag), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als »Pflichteinlage« bzw. als »Anlagebetrag« bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 3 % auf den Anlagebetrag (»Ausgabeaufschlag«). Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Ausgabeaufschlag zu berechnen.
  4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Gesellschaft als Treugeber wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung, von der ein Vordruck als Anlage 2 beigefügt ist, gegenüber der Treuhandkommanditistin abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung, anzunehmen. Die Annahme eines Angebots eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin; sie ist nicht zur Annahme eines Angebotes eines Anlegers verpflichtet. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang einer durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.
  5. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlags auf das in § 7 genannte Konto durch den Anleger. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das

### § 5 Beitritt weiterer Anleger

1. Weitere Anleger können sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage 1). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis der Gesellschaft gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die Gesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam, so dass er auch erst ab diesem Zeitpunkt am Ergebnis der Gesellschaft teilnimmt. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung, der ordnungsgemäßen Identifizierung des Anlegers im Sinne des Geldwäschegesetzes, vollständigem Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Ausgabeaufschlag durch den Anleger und Ablauf der Widerrufsfrist – jeweils zeitnah vorzunehmen.

6. Als Haftsumme werden jeweils 0,1% der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.
7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand zu nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.
8. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.
9. Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. Green Card) in einem der vorgenannten Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen, die ihren Sitz oder ersten Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien haben, oder die als ansässig im Sinne des in dem jeweiligen Staat geltenden Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.

#### **§ 6 Unmittelbarer Beitritt, Vollmachten, Übertragung des Treuhandanteils**

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass Anleger – soweit sie dies wünschen –

unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden (»Direktkommanditist«). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet (»Verwaltungstreuhand«). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß den Regelungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch den Treugeber.

2. Direktkommanditisten sowie Treugeber der Treuhandkommanditistin, die ihre Beteiligung gem. Absatz 4 direkt übernehmen wollen, sowie im Wege einer Rechtsnachfolge neu als Direktkommanditisten eintretende Anleger, bevollmächtigen die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Hierfür hat der Anleger der Gesellschaft eine entsprechende Vollmacht in notariell beglaubigter Form – unwiderruflich und über den Tod hinaus wirksam, entsprechend dem als Anlage 3 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist. Der Anleger hat die Kosten für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.
3. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 0,1% der jeweiligen Pflichteinlage. Die direkte Beteiligung eines Anlegers erfolgt nach Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Ausgabeaufschlag aufschiebend bedingt auf seine Eintragung als Kommanditist im Sinne des § 161 Abs. 1 HGB in das Handelsregister. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam, so dass er auch erst ab diesem Zeitpunkt am Ergebnis der Gesellschaft teilnimmt.
4. Wünscht ein Treugeber, unmittelbar und persönlich als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen zu werden, ist die Treuhandkommanditistin nach ordentlicher Kündigung des Treuhandverhältnisses durch den Treugeber verpflichtet, ihren bis dahin für diesen

**102**

Anleger treuhänderisch gehaltenen Anteil auf diesen zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin ist in entsprechender Anwendung der Bestimmungen in § 5 Abs. 5 und 6 bevollmächtigt, ihre Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Die dingliche Übertragung der Beteiligung erfolgt in diesem Fall aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Abs. 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk, ohne dass es weiterer Rechtsakte bedarf. Die Treuhandkommanditistin verwaltet die Beteiligung des Anlegers fortan im Rahmen einer Verwaltungstreuhand. Entsprechend der bereits im Treuhand- und Verwaltungsvertrag enthaltenen Vollmacht ist sie dann zur vertretungsweisen Wahrnehmung der auf die Beteiligung entfallenden Rechte berechtigt.

**§ 7 Kapitaleinzahlungen**

Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von 3 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Abs. 3 abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 5 Abs. 4 auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber: VC Value Add Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: Kreissparkasse Tübingen  
IBAN: DE87 6415 0020 0004 7383 85  
BIC: SOLADES1TUB

Verwendungszweck:  
Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Unterschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Ausgabeaufschlags verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

**§ 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht**

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist vom Zeitpunkt der Eintragung in das Handels-

register an auf ihre jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß § 172 Abs. 4 HGB durch Entnahmen, Ausschüttungen oder Rückzahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.

2. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen Treugebers; Satz 2 gilt entsprechend.
3. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach § 22 nicht als Rückzahlung der Hafteinlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. des vereinbarten Ausgabeaufschlags) sowie der Haftung nach Absatz 1, 2 und 5 hinaus übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt.

5. Scheidet ein Gesellschafter während der Laufzeit aus der Gesellschaft – gleich aus welchem Grund – aus und werden hierdurch die auf Ebene der Gesellschaft oder deren Objektgesellschaften gewerbsteuerlichen Verlustvorträge vermindert, so dass diese für die jeweilige Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung stehen, so hat der ausscheidende Gesellschafter den aus seinem Ausscheiden resultierenden Gewerbesteuerschaden zu ersetzen. Der Ausgleich ist sofort zur Zahlung fällig und bemisst sich pauschal nach der Höhe der zum Zeitpunkt des Ausscheidens untergehenden gewerbsteuerlichen Verlustvorträge multipliziert mit dem Gewerbesteuerhebesatz.

### § 9 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur Geschäftsführung ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, soweit hierzu nicht die Komplementärin gesetzlich verpflichtet ist.
2. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie § 112 HGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer hiermit unwiderruflich alleine zur Vertretung der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind bevollmächtigt, die Gesellschaft bei allen nach diesem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Gesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.
3. Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin sind verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und im Einklang mit anwendbarem Recht, insbesondere den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und Verwaltungsvorgaben der BaFin zu führen.
4. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin (»Fondsgeschäftsführung«) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.
5. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Abs. 5 KAGB die Abberufung der Fondsgeschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen oder eine neue Komplementärin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
6. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht gemäß § 10 auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden. Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
7. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Geschäftsführende Kommanditistin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:
  - a. Abschluss bzw. Vornahme der im Rahmen des Investitions- und Finanzierungsplans vorgesehenen bzw. im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere
    - Vertrag über Vertriebskoordination und Eigenkapitalvermittlung mit der Verifort Capital Distribution GmbH,
    - Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Verifort Capital 1 Trustee GmbH,
    - Beratungsvertrag mit der Verifort Capital Group GmbH,
    - Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften,
    - Gesellschaftervereinbarung,
    - Bestellung und Abberufung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.



- b. Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;
- c. Anpassungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

Die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnungen (zusammen »AIFM-Gesetze«). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge (»Regulatorische Anpassungen«) erforderlich sein werden. Die Komplementärin ist berechtigt, die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; sofern eine KVG bestellt ist, ist diese in die Änderungen einzubeziehen.

Sollte abweichend hiervon die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Abschluss von Vereinbarungen aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Zustimmung der Anleger bedürfen, so verpflichten sich die Anleger, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der Regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.

Sämtliche durch die Geschäftsführende Kommandistin nach dieser Regelung durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

- 8. Die Gesellschaft hat für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen zu beachten

## § 10 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

1. Die Fondsgeschäftsführung benennt und bestellt eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und schließt mit dieser einen entsprechenden KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

- Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilien, Vornahme von Umbaumaßnahmen. Dies umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilien, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Die KVG wird im Rahmen dieses Prozesses die Verifort Capital Group GmbH einbinden und mit der Identifizierung von geeigneten Immobilien, der Objektprüfung, der Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse beauftragen. Die Verifort Capital Group GmbH wird der KVG jeweils einen Vorschlag zum An- oder Verkauf einer Immobilie unterbreiten. Im Rahmen der Immobilienauswahl und des Vorschlags durch die Verifort Capital Group GmbH und die Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilien werden sowohl die Verifort Capital Group GmbH als auch die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten. Die KVG entscheidet – nach Beratung durch die Verifort Capital Group GmbH – inwieweit bauliche Veränderungen an Immobilien vorgenommen werden sollen. Soweit dies der Fall ist, wird auf Vorschlag der Verifort Capital Group GmbH und in Abstimmung mit der KVG ggf. mit einem Generalübernehmer ein Vertrag über die Baudurchführung (Generalübernehmervertrag) der baulichen Veränderungen geschlossen.
- Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerter in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
- Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Vorlage eines Verkaufsprospektes und Basisinformationsblatts (PRIIP-VO) bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).



2. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen. Dabei ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der KVG zu unterwerfen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG. Mit Abschluss des Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.
3. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i. V.m. §§ 99, 100 KAGB.
4. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, ist die Fondsgeschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.

#### **§ 11 Kontrollrechte, Jahresbericht**

1. Das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB steht den Kommanditisten zu. Weiterhin besteht das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft einsehen zu lassen, wobei der betreffende Kommanditist die damit verbundenen Kosten zu tragen hat. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB (Widerspruchs- und Kontrollrecht) sowie das Einsichtsrecht gemäß Satz 2 eingeräumt. Das Widerspruchsrecht des § 164 HGB entfällt, sofern die betreffende Maßnahme in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist, die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.
2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch Gesellschafter einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der Jahresbericht diesem in Kopie übersendet.

#### **§ 12 Gesellschafterkonten**

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Kommanditisten geführt:
  - a. Kapitalkonto I (Einlagenkonto)  
Auf dem Konto wird die Pflichteinlage einschließlich Hafteinlage der Kommanditisten ausgewiesen. Die Pflichteinlage ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.
  - b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)  
Der Ausgabeaufschlag, den der Anleger geleistet hat, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.
  - c. Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)  
Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngut-schriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
  - d. Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)  
Auf dem Konto werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
2. Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Das Konto ist unverzinslich.

#### **§ 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen**

1. Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 bis 8 sind die Gesellschafter im Verhältnis der Pflichteinlagen des Kapitalkontos I gemäß § 12 am Vermögen und am Ergebnis beteiligt. Die Komplementärin ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Die Vergütungs-, Aufwendungs- und Auslagenersatzansprüche der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin gemäß dieses Gesellschaftsvertrages sowie die entsprechenden Ansprüche der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle sowie weiterer Dienstleister (einschließlich deren etwaiger erfolgsabhängiger Vergütung und etwaiger tatsächlich erhobener Initialkosten) gemäß den Anlage-

- bedingungen und der gesondert geschlossenen Verträge werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt und sind vorab zu begleichen – sie mindern damit das Ergebnis der Gesellschaft. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
3. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung gemäß § 9 Ziffer 3 lit. b) der Anlagebedingungen inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
  4. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Gesellschaft für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung gemäß § 9 Ziffer 3 lit. c) der Anlagebedingungen inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
  5. Die jeweilige Vergütung der Komplementärin bzw. der Geschäftsführenden Kommanditistin entsteht mit Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres und ist nach entsprechender Rechnungstellung zur Zahlung fällig, wobei die Vergütung für das Jahr 2024 entsprechend den Anlagebedingungen der Gesellschaft anteilig anfallen.
  6. Den Kommanditisten werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der jeweiligen Pflichteinlage übersteigen.
  7. Für den Zeitraum bis zur Fondsschließung im Sinne des § 4 Abs. 5 gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, unter Beachtung von § 14 Abs. 3 und 4, einen Anspruch auf eine Auszahlung in Höhe von 5,0% p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Berechnung des Anspruches erfolgt auf volle Monate ab dem ersten Tag des Folgemonats nach vollständiger Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Der Anspruch auf die Anfangsauszahlung geht der Verteilung des verbleibenden Ergebnisses vor. Die Ausschüttung der Anfangsauszahlung erfolgt bevorrechtigt im Rahmen der ersten Ausschüttung der Gesellschaft an die Kommanditisten. Soweit im Rahmen der ersten Ausschüttung nicht sämtliche Ansprüche von Kommanditisten auf die Anfangsauszahlung ausgeglichen werden können, erfolgt die Ausschüttung quotaal.
- Verbleibende Ansprüche werden bei nachfolgenden Ausschüttungen bevorrechtigt bedient. Nach vollständiger Ausschüttung der Anfangsauszahlungen werden weitere Ausschüttungen im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Anfangsauszahlungen an die Kommanditisten stellen eine Rückzahlung von Einlagen dar, soweit ein auszahlungsfähiger Gewinn nicht besteht. Die Anfangsauszahlungen sind den jeweiligen Kommanditisten bei vorhandenen auszahlungsfähigen Gewinnen bevorrechtigt und vor der allgemeinen Gewinnverteilung als Gewinn vorab zuzurechnen. Entsteht ein auszahlungsfähiger Gewinn erst in Folgejahren, so sind die bereits geleisteten Anfangsauszahlungen – soweit noch nicht als Gewinn qualifiziert – als bevorrechtigt zu verteiler Gewinn den jeweiligen Kommanditisten zuzuweisen.
8. Zusätzlich gilt folgende Regelung hinsichtlich des Ergebnisses: Die während der Geschäftsjahre 2023 bis 2026 erwirtschafteten Ergebnisse werden geschäftsjahresübergreifend unter allen Anlegern gleich verteilt. Die Anfangsauszahlung ist von dieser Gleichverteilung ausgenommen.
- § 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen**
1. An Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter – entsprechend den Regelungen der §§ 12, 13 – grundsätzlich im Verhältnis ihres Kapitalkontos I gemäß § 12 Abs. 1 a) teil. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Kapitalkonto III zu verbuchen.
  2. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft nach Abschluss der Beitrittsphase während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so berechnet sich seine Teilnahme am Ergebnis nach dem zuletzt festgestellten Jahresabschluss, der dem Zeitpunkt des Beitritts oder des Ausscheidens am nächsten liegt. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge.
  3. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter nur ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Wiederanlage im Rahmen der Anlagebedingungen oder im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen

Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Anlagestrategie erlaubt die Re-Investition während der Laufzeit der Gesellschaft vor. Die verfügbare Liquidität kann mehrmals in voller Höhe in Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 der Anlagebedingungen investiert werden.

4. Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Ausschüttungen kommen. Es ist beabsichtigt, die verfügbare Liquidität unter Berücksichtigung von Absatz 3 an die Gesellschafter auszuschütten. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Ausschüttungen von verfügbarer Liquidität vornehmen. Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, Ausschüttungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gebildet werden kann. Ausschüttungen werden als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, sofern und solange kein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der die Ausschüttung genehmigt. Nicht genehmigte Ausschüttungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Ausschüttungen.
5. Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat, und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.
6. Soweit Ausschüttungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr

der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen; insoweit gilt § 8 Abs. 1 und 2.

7. Eine Rückforderung von erfolgten Ausschüttungen durch die Gesellschaft ist unter Berücksichtigung der Regelungen des Absatz 6 ausgeschlossen.

#### **§ 15 Jahresabschluss**

1. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Für das Geschäftsjahr 2025 und die folgenden Geschäftsjahre wählt die Gesellschafterversammlung den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Komplementärin.
3. Der aufgestellte, festgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen und anschließend – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.

#### **§ 16 Sonderbetriebsausgaben, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht**

1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 AO und reicht diese beim für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt ein.
2. Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt,

von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der Feststellungserklärung nicht mehr zu berücksichtigen. Rechtsbehelfe, sonstige Rechtsmittel oder Anträge im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft dürfen von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin eingelegt werden.

3. Die Gesellschafter erteilen der Komplementärin jeweils einzeln Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit der Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

### § 17 Gesellschafterbeschlüsse,

#### Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafterversammlung ist, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die KVG außer in den gesetzlich vorgeschriebenen oder sonst in diesem Vertrag bezeichneten Fällen, zuständig für:
  - a. Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
  - b. Entlastung der Komplementärin;
  - c. Entlastung der Geschäftsführenden Kommanditistin;
  - d. außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 9 Abs. 6;
  - e. Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - f. Auflösung der Gesellschaft;
  - g. Wahl des Abschlussprüfers.
2. In jedem Geschäftsjahr findet spätestens 9 Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die in Absatz 1 Buchst. a., b., c., d. und g. genannten Tagesordnungspunkte umfasst. Die erste ordentliche Gesellschafterversammlung soll in der Regel im Rahmen einer Präsenzveranstaltung erfolgen. Die Komplementärin ist darüber hinaus zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens 30% des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint – dieses Recht steht auch der KVG zu; laufende Abstimmungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch Einladung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an die der Gesellschaft zuletzt benannte Adresse eines jeden Kommanditisten. Die Einladung muss mindestens drei Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. Die Einladung gilt am dritten Tag nach der Aufgabe bei der Post als zugegangen. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden.
4. Der Geschäftsführer der Komplementärin führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der ihn vertritt. Von der Versammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das in Kopie den Gesellschaftern spätestens vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung per Post zuzusenden ist. Der Protokollführer wird von dem Geschäftsführer der Komplementärin, der den Vorsitz in der Versammlung innehat, bestimmt.
5. Jeder Kommanditist (d. h. auch jeder Anleger, der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist) kann sich bei der Beschlussfassung durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, mindestens 30% aller Stimmen anwesend bzw. vertreten sind und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind.
7. Sollte die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig sein, ist binnen vier Wochen eine neue Versamm-

- lung nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages einzuberufen. Diese ist bezüglich der Tagesordnungspunkte der ehemals beschlussunfähigen Versammlung in jedem Falle beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
8. Je 1.000€ Pflichteinlage gewährt den Kommanditisten eine Stimme.
  9. Je treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltenem Anteil eines Treugebers bzw. je direkt gehaltenen Kommanditanteil kann nur einheitlich abgestimmt werden. Die Treuhandkommanditistin kann hinsichtlich der von ihr treuhänderisch gehaltenen und verwalteten Beteiligungen entsprechend ihr erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben und ihr Stimmrecht gespalten ausüben.
  10. Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.
  11. Beschlüsse gemäß Absatz 1 d. – f. bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.
  12. 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 vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.
  13. Stimmenthaltungen gelten als nicht an der Abstimmung teilgenommen. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.
  14. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im schriftlichen Verfahren (»Umlaufverfahren«) gefasst werden; die Entscheidung darüber liegt im freien Ermessen der Komplementärin. Hierzu hat die Komplementärin den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände zu übersenden. Sie gilt am dritten Werktag nach der Aufgabe der Aufforderung als zugegangen. Die Teilnahme am Umlaufverfahren ist auch im Wege des elektronischen Abstimmungsverfahrens möglich, sofern dieses von der Komplementärin angeboten wird und der jeweilige Gesellschafter sich zuvor schriftlich für diese Teilnahme am Umlaufverfahren entschieden hat. In diesem Falle wird den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände mit der gleichen Frist in analoger Form zu den schriftlichen Unterlagen in einem elektronischen Postfach, über das auch die Abstimmung elektronisch erfolgen kann, zur Verfügung gestellt. Der Gesellschafter kann seine Entscheidung zur Teilnahme im Wege des elektronischen Abstimmungsverfahrens jederzeit widerrufen. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von der Komplementärin zu erläutern. Der Beschlussvorschlag ist so zu fassen, dass mit »ja«, »nein« oder »Enthaltung« gestimmt werden kann. Die den Gesellschaftern gesetzte Frist zur Abgabe der Stimmen soll mindestens vier Wochen betragen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die schriftliche Stimmabgabe muss der Komplementärin innerhalb der festgesetzten Frist zugegangen sein. Für die notwendigen Mehrheiten und die Beschlussfähigkeiten gelten die Regelungen über die Präsenzversammlung entsprechend. Über die Ergebnisse des Umlaufverfahrens ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, von dem die Komplementärin den Anlegern eine Kopie zu übersenden hat.
- § 18 Kündigung, Ausscheiden eines Gesellschafters**
1. Kommanditisten sind zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft nicht berechtigt.
  2. Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und damit aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung hat schriftlich gegenüber der KVG und wenn keine KVG bestellt ist, gegenüber der Komplementärin zu erfolgen.



- 110**
3. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt.
  4. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn
    - a. er außerordentlich gekündigt hat,
    - b. er gemäß § 21 ausscheidet oder ausgeschlossen wird.
  5. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gemäß § 22 zu. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten
  6. Die Treuhandkommanditistin ist bezogen auf einen treuhänderisch gehaltenen Anteil zur Kündigung berechtigt, wenn sie nachweist, dass der zugrunde liegende Treuhand- und Verwaltungsvertrag beendet wurde.
  7. Scheidet die Komplementärin aus, sind die Kommanditisten verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entsprechender Satzung zu gründen und sie oder einen Kommanditisten als neue Komplementärin aufzunehmen. Das Ausscheiden der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter wirksam beigetreten ist; die Geschäftsführer der neuen Komplementärin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Sollte es den Kommanditisten nicht gelingen, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen, wird die Gesellschaft aufgelöst.

### § 19 Tod eines Gesellschafters

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschaftersanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen.

2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.
3. Alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erbfall des verstorbenen Gesellschafters entstanden sind, sind durch die Erben oder Vermächtnisnehmer zu tragen.

### § 20 Übertragung und Belastung von Kommanditanteilen

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftersanteilen gemäß nachstehendem Absatz 5 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung oder Belastung über bzw. von Gesellschaftersanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil ohne Rest durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 5.000 € betragen. Ausnahmen können von der Komplementärin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftersanteilen oder Teilgesellschaftersanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Diese Beschränkung der Übertragung oder sonstigen Verfügung gilt nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftersanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber.
2. Der Übertragende bzw. Verfügende trägt alle hierdurch der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen, ein-



schließlich Steuern. Ferner ist in jedem Fall der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin auf seine Kosten zu veranlassen. Er trägt die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Eintragung.

3. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung, insbesondere auch jede Belastung ist, soweit sie der Zustimmung der Komplementärin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung bis zum 30. November eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.
4. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 12 unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschaftsanteils erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftsanteil nicht möglich.
5. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ausschüttungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben und Abfindungen, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin aber nicht berechtigt, ihre Beteiligung zu übertragen.
6. Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich.

## § 21 Ausscheiden, Ausschließung eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:

- mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
- mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.

2. Die Komplementärin kann einen Gesellschafter fristlos aus der Gesellschaft ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird,
- ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt,
- ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 20 verfügt.

Ein wichtiger Grund für den Ausschluss der Treuhandkommanditistin liegt darüber hinaus insbesondere vor, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag – auch nach angemessener Fristsetzung durch die Komplementärin – nicht nachkommt oder wenn die Komplementärin – nach billigem Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist.

3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Komplementärin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach Absatz 2 in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.

- 112**
4. Die Treuhandkommanditistin scheidet abweichend von Absatz 1 und 3 dadurch aus der Gesellschaft aus, dass sie ihren Kommanditanteil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditanteils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.
  5. Sofern der Komplementärin aufgrund von regulatorischen Vorgaben weitere Rechtspflichten auferlegt werden, die sie nach freiem Ermessen nicht tragen kann oder will, so ist die Komplementärin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführung – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die Geschäftsführer einer neuen Komplementärin müssen fachlich geeignet und zuverlässig sein.
3. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.
  4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihrer Abfindung verlangen.

### § 23 Liquidation der Gesellschaft

#### § 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss nach § 18 und § 21 aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt. Die Höhe der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an dem so ermittelten Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner auf dem Kapitalkonto I gebuchten Pflichteinlagen zu den auf den Kapitalkonten I insgesamt verbuchten Pflichteinlagen aller Gesellschafter. Die Treuhandkommanditistin erhält im Falle ihres Ausscheidens eine Abfindung lediglich berechnet entsprechend der Höhe des Kommanditanteils, den sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält.
  2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch die Gesellschaft dieser widerspricht, wird die Höhe der Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.
1. Die Gesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet (§ 3 Abs. 2) (»Grundlaufzeit«), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass
    - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
    - der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
    - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
    - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
- Die Gesellschafter können eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Abs. 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

2. Die Liquidation obliegt der Komplementärin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages.
3. Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten.
4. Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. §§ 12, 13 unter den Gesellschaftern verteilt. Die Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.
5. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft

#### § 24 Haftung

Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

#### § 25 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt bei Änderung des Gesellschaftsvertrages durch einen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen in § 17 gefassten Gesellschaftsbeschluss.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustande-

kommen des Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart, werden kann.

3. Die Gesellschaft trägt die für die Gründung anfallenden Kosten.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter sind vielmehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.
5. Die Auslegung des Gesellschaftsvertrages hat, sofern erforderlich, unter Einbeziehung der Bestimmungen der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsverträge zu erfolgen.

Monheim am Rhein, den 29. August 2024

Frank Steffen Baier, Frank M. Huber als Geschäftsführer der VC Value Add Komplementär GmbH, diese als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin)

Monheim am Rhein, den 29. August 2024

Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus als Geschäftsführer der HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH, diese als geschäftsführende Kommanditistin

Monheim am Rhein, den 29. August 2024

Johann A. Cormann als Geschäftsführer der Verifort Capital I Trustee GmbH, diese als Treuhandkommanditistin

## Anlage III: Treuhandvertrag.

**114** über die Beteiligung an der

### **VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

zwischen der

#### **Verifort Capital I Trustee GmbH**

Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen  
vertreten durch die Geschäftsführung

– nachfolgend »Treuhand-Kommanditistin« oder  
»Treuhanderin« genannt –

und der

### **VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Rheinpromenade 10, 40789 Monheim am Rhein,  
vertreten durch die geschäftsführende Kommanditistin  
HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH  
Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg,  
vertreten durch die Geschäftsführung

– nachfolgend »Gesellschaft« genannt –

und der/den

jeweils in der Beitrittserklärung genannten, entweder über  
die Treuhand-Kommanditistin beitretenden Person/en  
(»Treugeber«) oder direkt als Kommanditist/en  
beitretende/n Person/en (»Direktkommanditist«),

– nachfolgend »Treugeber« und »Direktkommanditist«  
- gemeinsam auch »Anleger« - genannt –

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

#### **Präambel**

Die Gesellschaft hat die Treuhandkommanditistin beauftragt, Treuhandverträge mit Anlegern abzuschließen, die in die Gesellschaft investieren und sich zu diesem Zweck an ihr beteiligen wollen. Der in der Beitrittserklärung aufgeführte Anleger beabsichtigt mit der Treuhandkommanditistin den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages.

Die Begründung der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft im Auftrag und für Rechnung des Treugebers kommt mit Unterzeichnung der entsprechenden Beitrittserklärung und Annahme durch die Treuhandkommanditistin, der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich Ausgabeaufschlag sowie der Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister gemäß den nachfolgenden Vorschriften zustande.

#### **§ 1 Zustandekommen des Treuhandverhältnisses**

1. Das Treuhandverhältnis kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Anleger und schriftlicher Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin zustande. Je nach Wahl in der Beitrittserklärung tritt der Anleger der Gesellschaft
  - a. als Direktkommanditist bei, so dass zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin mit diesem Vertrag eine Verwaltungstreuhand begründet wird. In diesem Fall hält ein Direktkommanditist den Kommanditanteil an der Gesellschaft in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, die Treuhandkommanditistin verwaltet die Beteiligung lediglich; oder
  - b. mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber bei, so dass zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin ein Vollrechtstreuhandverhältnis besteht. In diesem Fall hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen, allerdings treuhänderisch für Rechnung des Anlegers.

Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

2. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang der durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung. Die Treuhandkommanditistin wird den Anleger jedoch unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der unterzeichneten Beitrittserklärung unterrichten, und dem Anleger die jeweilige Beteiligungsnummer mitteilen. Die Unterrichtung über die Annahme durch die Treuhandkommanditistin kann auch per Telefax, E-Mail oder in anderer dokumentierbarer Weise erfolgen.

3. Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten:

- die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages,
- die Bestimmungen der Anlagebedingungen,
- die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft,
- die Regelungen der Beitrittserklärung,
- die gesetzlichen Vorschriften.

Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen von Gesellschaftsvertrag, Anlagebedingungen und dem Treuhandvertrag haben die Regelungen von Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen Vorrang.

## § 2 Treuhandgegenstand

1. Der Treugeber beauftragt und ermächtigt die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB, im Rahmen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft zu erwerben, zu halten und zu verwalten (»Treuhandverhältnis«).
2. Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zur Durchführung des rechtswirksamen Erwerbs sowie der laufenden Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie ist berechtigt, sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Dritter zu bedienen und entsprechende Vollmachten zu erteilen.
3. Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich, den von ihr gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages (ohne Ausgabeaufschlag) (»Anlagebetrag«) zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage gemäß dem Gesellschaftsvertrag zu beantragen.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die Erhöhung ihrer Hafteinlage erst nach ordnungsgemäßer Identifizierung des Treugebers im Sinne des Geldwäschegesetzes, Leistung des Anlagebetrages zzgl. des vereinbarten Ausgabeaufschlags auf das in dem Gesellschaftsvertrag benannte Konto gegenüber der Gesellschaft und Ablauf der Widerrufsfrist im Handelsregister anzumelden.

5. Die Zahlung des Anlagebetrages zzgl. des vereinbarten Ausgabeaufschlags durch den Anleger auf das Konto der Gesellschaft erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin.

6. Die mittelbare Kommanditbeteiligung des Treugebers an der Gesellschaft ist aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft in das Handelsregister, d. h. sie wird erst mit der entsprechenden Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam, so dass der Anleger auch erst ab diesem Zeitpunkt am Ergebnis der Gesellschaft teilnimmt.

7. Im Außenverhältnis hält die Treuhandkommanditistin ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der Stellung eines Direktkommanditisten der Gesellschaft. Der Anteil wird von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

## § 3 Pflichten der Treuhand-Kommanditistin, Abtretung der Ansprüche

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, den Treuhandgegenstand auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhandkommanditistin wird ein Treuhandkonto für den Treugeber entsprechend den in § 12 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten einrichten.
2. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Rechte des Anlegers in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft gemäß § 4 dieses Vertrages wahr.
3. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit dem Treugeber ihre Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Auszahlungen und Liquidationserlöse in Höhe des wirtschaftlich auf den Anteil des Treugebers entfallenden Anteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an. Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhandkommanditistin diese Abtretung der Gesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Gesellschaft nicht, hat die Treuhandkommanditistin

- 116** sämtliche auf den Anteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen oder sonst nach dessen Weisung damit zu verfahren.
4. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers jederzeit unter Berücksichtigung der Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.
  5. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen, also die von ihr für die Treugeber gehaltenen Beteiligungen, getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
  6. Die Treuhandkommanditistin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register (»Treugeberregister«), in dem insbesondere die folgenden beteiligungsrelevanten Daten der Anleger verzeichnet sind:
    - Namen, Adressen und Geburtsdaten der Direktkommanditisten und der Treugeber;
    - Höhe der Kapitaleinlage der Direktkommanditisten und Höhe der Kapitaleinlage der Beteiligung der Treugeber.
- Treuhandkommanditistin verwalten lassen oder selbst verwalten möchten. Die Ausübung dieses Wahlrechts hat zusammen mit einer ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags als Vollrechtstreuhandverhältnis durch den Treugeber zu erfolgen. Die Übertragung des entsprechenden Kommanditanteils an den Direktkommanditisten richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag. In diesen Fällen wird dieser Treuhandvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger in Bezug auf die übertragene Beteiligung als Verwaltungstreuhand fortgeführt.
3. Die Treuhandkommanditistin nimmt die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten für den Direktkommanditisten in offener Stellvertretung wahr. Die Treuhandkommanditistin wird auf der Grundlage, der ihr von dem Treugeber erteilten Handelsregistervollmacht sämtliche Anmeldungen des Kommanditisten zum Handelsregister besorgen und die ordnungsgemäße Eintragung kontrollieren. Der Eintritt eines Treugebers in die Gesellschaft als Direktkommanditist wird erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.
  4. Macht der Treugeber von seinem Wahlrecht Gebrauch, so ist er verpflichtet, seinerseits alle hierzu erforderlichen Erklärungen auf seine Kosten in der nötigen Form abzugeben. Die Kosten für die Übertragung, die Handelsregisteranmeldung und die Handelsregistereintragung hat der Treugeber zu tragen.

#### § 4 Verwaltungstreuhand

1. Anleger haben die Wahl sich durch entsprechende – zusammen mit der Beitrittserklärung zu übermittelnde – Mitteilung direkt an der Gesellschaft zu beteiligen und damit unmittelbar und persönlich als Kommanditist in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen zu werden (ein direkt in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragener Anleger wird »Direktkommanditist« genannt). In diesen Fällen wird dieser Treuhandvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Direktkommanditist in Bezug auf die eingegangene Beteiligung als Verwaltungstreuhand durchgeführt (»Verwaltungstreuhand«).
2. Treugeber können sich erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Beitritts nach eigener Wahl persönlich und unmittelbar als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen und sich entscheiden, ob sie in diesem Fall ihre Beteiligung gemäß Treuhandvertrag durch die

#### § 5 Gesellschafterversammlung der Gesellschaft

1. Die Treuhandkommanditistin wird den Anleger von der Einberufung einer Gesellschafterversammlung in Textform unterrichten. Die Treuhandkommanditistin wird die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung sowie einen Abstimmungsvorschlag zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und ggf. weitere Unterlagen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages übersenden.
2. Der Anleger ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und sein Abstimmungsrecht in der Gesellschafterversammlung direkt wahrzunehmen. Dieses muss der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich angezeigt werden und bedingt die Anwesenheit des Anlegers bei der Gesellschafterversammlung oder einer zur Vertre-



tung des Anlegers legitimierten Person. Der Anleger kann sich nur durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform. Nimmt der Anleger sein Abstimmungsrecht in dieser Weise wahr, so gilt er bzw. sein Vertreter als von der Treuhandkommanditistin hierzu bevollmächtigt.

3. Die Treuhandkommanditistin holt vor jeder Beschlussfassung der Kommanditisten der Gesellschaft die Weisungen des Anlegers ein. Zu diesem Zweck fordert sie den Anleger zeitgleich mit der Unterrichtung über die Einladung zur Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren auf, bis spätestens zwei Tage vor der Gesellschafterversammlung bzw. zwei Tage vor Ablauf der Frist zur Stimmabgabe eine diesbezügliche Weisung abzugeben (Eingang bei der Treuhänderin). Die Treuhandkommanditistin übt das Stimmrecht sodann im Rahmen der Beschlussfassung nach den Weisungen der einzelnen Anleger aus und gibt ihre Stimmen dementsprechend anteilig zustimmend, ablehnend oder enthaltend ab.
4. Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend hiervon darf die Treuhandkommanditistin die mittelbaren Stimmrechte eines Anlegers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Anleger ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Anleger führt. Außerdem darf die Treuhandkommanditistin nur mit Zustimmung des Anlegers einer Ausschüttung zustimmen, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert.
5. Nimmt der Anleger persönlich an der Gesellschafterversammlung teil, hat er etwaige Kosten für die Teilnahme selbst zu tragen.

## § 6 Pflichten des Anlegers

1. Der Anleger ist verpflichtet, die Treuhandkommanditistin nur insoweit anzuweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhandkommanditistin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhandkommanditistin für Handlungen nach Weisung des Anlegers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhandkommanditistin handelt pflichtwidrig nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin vor seinem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Treuhandkommanditistin, die Gesellschaft und/oder die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«) gesetzlich verpflichtet sind (insbesondere im Zusammenhang mit dem Foreign Accounts Tax Compliance Act (FATCA) und dem Common Reporting Standard (CRS) der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz).
3. Der Anleger ist verpflichtet, der Treuhandkommanditistin unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 30 Tagen, alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen, Kontoänderungen sowie Änderungen der steuerlichen Ansässigkeit und Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Anlegers. Soweit ein Anleger seine Betriebsstätte – bei natürlichen Personen seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort – ins Ausland verlegen sollte, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.
4. Mitteilungen und Erklärungen der Treuhandkommanditistin und/oder der Gesellschaft gelten gegenüber dem Anleger fünf Werktagen nach Absendung an die letzte vom Anleger mitgeteilte Adresse als zugegangen. Mitteilungen und Erklärungen der Treuhandkommanditistin versendet diese an das elektronische Postfach des Anlegers. Hat der Anleger noch kein elektronisches Postfach, aber hat er der Treuhandkommanditistin eine E-Mail-Adresse mitgeteilt und damit sein erteiltes Einverständnis zur Zusendung von Mitteilungen per E-Mail nicht widerrufen, können Mitteilungen auch an die zuletzt vom Anleger mitgeteilte E-Mail-Adresse erfolgen.

**§ 7 Mehrheit von Treugebern**

1. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen und gleichlautende Treuhandverträge mit anderen Treugebern abzuschließen. Sie ist auch berechtigt, sich als Treuhänderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen.
2. Soweit die Treuhandkommanditistin eine Einlage an der Gesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die andere Person abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen der Treugebergesamtheit aus diesem Absatz gegenüber der Treuhandkommanditistin hat einheitlich zu erfolgen. Liegen einander widersprechende Weisungen vor, so gilt eine Weisung als nicht erteilt.

**§ 8 Rechtsverhältnis der Anleger untereinander**

Das Treuhandverhältnis und die Verwaltungstreuhand in Bezug auf die einzelnen Anleger bestehen jeweils unabhängig voneinander. Es wird klargestellt, dass im Verhältnis der Anleger zueinander keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts besteht und die §§ 705 ff. BGB auch nicht entsprechend anwendbar sind.

**§ 9 Insolvenz der Treuhand-Kommanditistin**

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse tritt die Treuhandkommanditistin bereits jetzt aufschiebend bedingt ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt an. Das Gleiche gilt, falls Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern der Treuhandkommanditistin in die treuhänderisch gehaltene Teileinlage erfolgen. Die Übertragung der Teileinlage ist im Außenverhältnis erst mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister wirksam.

**§ 10 Datenschutz**

Die Treuhandkommanditistin wird die in der Beitrittsvereinbarung des Anlegers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig

in Zusammenhang mit der Beteiligung des Anlegers erhoben werden oder entstehen (zusammen »Daten«), für Zwecke der Vertragserfüllung, insbesondere nach den relevanten Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung, verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an die Gesellschaft sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der KVG bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern der Gesellschaft, den zur Berufswahrung verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern der Gesellschaft und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Anlegers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (z. B. eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers durch den Steuerberater der Gesellschaft) ein. Der Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten zu den genannten Zwecken weitergeleitet werden dürfen. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag der Treuhandkommanditistin verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt die Treuhandkommanditistin sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Anlegers gewahrt werden.

Weitere Angaben zum Datenschutz, insbesondere den relevanten Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung enthält die der Beitrittserklärung beigefügte Information zum Datenschutz.

**§ 11 Geheimhaltung**

1. Die Treuhandkommanditistin und die Gesellschaft verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und den Inhalt des Treuhandverhältnisses bzw. der Verwaltungstreuhand gegenüber Dritten geheim zu halten, sie nicht an Dritte weiterzugeben und nur solchen Mitarbeitern zugänglich zu machen, die diese Informationen zur Erfüllung der Pflichten der Parteien aus diesem Vertrag benötigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«), Wirtschaftsprüfer, die Verwahrstelle, die

KVG, etwaige unabhängige Rechts- und Steuerberater der Gesellschaft oder der KVG. Ferner ist die Offenlegung gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht oder die Offenlegung behördlich angeordnet wurde. Juristische und natürliche Personen, mit denen die Treuhandkommanditistin oder die Gesellschaft Vereinbarungen schließen, um ihre Pflichten nach diesem Vertrag zu erfüllen, gelten nicht als Dritte im Sinne dieses § 11.

2. Unter »Informationen« ist sämtliches Wissen aus dem Vertrag zu verstehen, welches in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form zugänglich gemacht wird. Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht, sofern Informationen öffentlich bekannt sind oder der Empfänger durch den Absender der Information ausdrücklich von seiner Geheimhaltungspflicht befreit wird. Soweit sich die Treuhandkommanditistin oder die Gesellschaft auf einen dieser Ausnahmetatbestände berufen will, tragen sie dafür die Beweislast.
3. Erhaltene physische Unterlagen, die geheimhaltungsbedürftige Informationen enthalten, sind auf Wunsch der jeweils anderen Partei und automatisch im Falle der Beendigung dieses Vertrages unverzüglich zurückzugeben, es sei denn, sie sind für die jeweilige Vertragspartei erforderlich, um rechtlich geforderte Leistungen und Dokumentationspflichten weiter erbringen zu können, was im Einzelfall von der jeweiligen Vertragspartei zu begründen ist. Das Zurückhalten von Kopien ist untersagt. In Datenverarbeitungsanlagen oder auf Datenträgern gespeicherte Informationen müssen auf Wunsch der anderen Partei gelöscht werden, sofern dem nicht gesetzliche Bestimmungen, Bestimmungen oder Anweisungen einer Aufsichtsbehörde oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen.
4. Werden von der BaFin Auskünfte über den vorliegenden Vertrag angefordert, so hat die Vertragspartei, an die das Auskunftersuchen jeweils gerichtet ist, die andere Vertragspartei vor der Auskunftserteilung davon in Kenntnis zu setzen, es sei denn, es ist dem Adressaten des Auskunftersuchens nach Maßgabe des geltenden Rechts, der Verwaltungsvorschriften oder der im Auskunftersuchen erteilten Anweisungen der BaFin untersagt, die andere Vertragspartei entsprechend zu benachrichtigen.

## § 12 Haftung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für den Eintritt der im Verkaufsprospekt prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligung und deren Werthaltigkeit.
2. Die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten oder als ihre Erfüllungsgehilfen auftreten, haften gegenüber den Anlegern nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit und nur in Höhe der jeweiligen Nominalbeteiligung des Anlegers. Diese Einschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.
3. Schadenersatzansprüche sind nach Kenntniserlangung des den Schaden begründenden Sachverhalts schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin geltend zu machen.

## § 13 Freistellung der Treuhandkommanditistin

Der Treugeber ersetzt der Treuhandkommanditistin alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen und stellt sie von allen finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch gegenüber Dritten frei. Dies betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung der für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelungen über die Haftung der Treuhandkommanditistin gemäß § 12 dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des § 172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Gesellschaft gegenüber der Einlage eines Kommanditisten insoweit als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten zurückbezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist der Treugeber verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von einer sich hieraus ergebenden Haftung freizuhalten.

**§ 14 Laufzeit und Beendigung des Treuhandvertrages**

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Gesellschaft geschlossen.
2. Während der Laufzeit der Gesellschaft bestehen keine ordentlichen Kündigungsrechte der Anleger, mit Ausnahme einer Kündigung nach § 4 Abs. 2 zur eigenen Verwaltung des Kommanditanteils durch den Treugeber. Eine vorzeitige Beendigung ist ansonsten nur in den in diesem Vertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhandkommanditistin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierfür einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhandkommanditistin bedarf.
3. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Gesellschaft (Abschluss und Liquidation) und darüber hinaus in den folgenden Fällen:
  - bei Insolvenz der Treuhandkommanditistin gem. § 9 dieses Vertrages;
  - wenn der Zweck des Vertrages endgültig fortgefallen ist;
  - wenn die Treuhandkommanditistin ohne einen Nachfolger aus der Gesellschaft ausscheidet;
  - wenn der Anleger aus sonstigen Gründen aus der Gesellschaft ausscheidet;
  - wenn in der Person des Anlegers ein zum Ausschluss eines Gesellschafters berechtigender wichtiger Grund im Sinne Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft vorliegt.
4. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt durch eine Kündigung des Treuhandvertrags unberührt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Anteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.
5. Sofern die Treuhandkommanditistin beabsichtigt, aus der Gesellschaft als Kommanditist auszuschneiden, wird die Treuhandkommanditistin den Anleger hiervon unterrichten. Die Treuhandkommanditistin wird binnen einer Frist von vier Wochen dem Anleger eine nach dem

Gesellschaftsvertrag bestimmte Person benennen, mit der der Treuhandvertrag fortgeführt wird und/oder auf die der treuhänderisch gehaltene Anteil übertragen wird.

6. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**§ 15 Erbfall**

Im Falle des Todes des Anlegers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Im Übrigen findet der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechende Anwendung.

**§ 16 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot**

Die Treuhandkommanditistin, soweit diese auf Grund des Treuhandverhältnisses, der Verwaltungstreuhand oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des § 181 BGB und § 112 HGB befreit.

**§ 17 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse**

Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Anleger mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass die Treuhänderin keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Es ist nicht Aufgabe der Treuhänderin, in diesem Zusammenhang tätig zu werden.

**§ 18 Datenschutz/Geldwäsche**

Der Anleger ist verpflichtet, seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GWG) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach §§ 11, 12 Abs. 1 und 2 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen und gemäß § 11 Abs. 6 GwG Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Im Falle eines Verstoßes besteht die Ausschlussmöglichkeit des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft.

Der Anleger hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden und, dass die in der Platzierung von Beteiligungen an der Gesellschaft eingeschalteten Personen und Unternehmen über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden. Auf § 10 dieses Vertrages wird verwiesen.

### § 19 Vergütung

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für die Übernahme des Treuhandverhältnisses für die Treugeber und die Verwaltungstreuhand für die Direktkommanditisten eine Vergütung von der Gesellschaft.
2. Die Kosten werden von der Gesellschaft in der in den Anlagebedingungen vereinbarten Höhe getragen.
3. Die Vergütung ändert sich durch die Umwandlung der Stellung der Treugeber in Direktkommanditisten nicht.

### § 20 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Auf diesen Treuhandvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
4. Der Treuhandvertrag bleibt im Übrigen auch wirksam, wenn die Gesellschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird oder als solche qualifiziert werden sollte.
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitig-

keiten ist, soweit der Anleger Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Monheim am Rhein, den 29. August 2024

Johann A. Cormann als Geschäftsführer  
der Verifort Capital I Trustee GmbH

Monheim am Rhein, den 29. August 2024

Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus als Geschäftsführer  
der HIG Hamburger Immobilien Geschäftsführungs GmbH  
als geschäftsführende Kommanditistin

Anleger treten diesem Treuhandvertrag durch  
Unterzeichnung der Beitrittserklärung bei.

# Anlage IV: Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.

122

## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: **VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Unternehmenskennung (LEI-Code): **391200Z8WRI729VDG655**

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

#### Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt ?

**Ja**

**Nein**

Es wird ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_%

Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 80% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investments getätigt**.



## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

### Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?



Das Finanzprodukt (im Folgenden „AIF“) soll bei der Auswahl und der Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des AIF folgende Merkmale berücksichtigen.

#### Ökologische Merkmale:

- **Merkmal 1: Schutz von Wasser und Boden**
- **Merkmal 2: Nutzung ressourcenschonender Technologien sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling**

#### Soziale Merkmale:

- **Merkmal 1: Nutzerfreundlichkeit und Wohlbefinden der Mieter**
- **Merkmal 2: Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenleben**

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

- **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?**

### Ökologische Merkmale:

#### **Merkmal 1: Schutz von Wasser und Boden**

- A. Der Trinkwasserverbrauch wird für alle Immobilien sowohl auf Gebäude- als auch auf Mieterebene überwacht, erfasst und dokumentiert. Soweit sich aus der Erfassung der Daten ein erhöhter Verbrauch ergibt, wird auf Grundlage der Daten eine Analyse erfolgen, aus der Maßnahmen für eine Reduzierung abgeleitet werden, sofern der Mehrverbrauch nicht begründbar ist. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Merkmals 2 A. b. „Nutzung ressourcenschonender Technologien“.
- B. Der relative nicht versiegelte Flächenanteil der Grundstücke muss gegenüber der Grundstücksgesamtfläche (= überbaute Flächen und Freiflächen) mindestens 15% betragen. Soweit baurechtlich bereits eine Quote von 15% oder höher vorgeschrieben ist, soll diese um 10% übertroffen werden.

#### **Merkmal 2: Nutzung ressourcenschonender Technologien sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling**

- A. Bei Ausbauten und Umbauten sowie Mieterwechseln werden folgende Maßnahmen durchgeführt – soweit diese nicht gegen mietvertragliche Regelungen verstoßen:
  - a. Der Anteil der vermieteten Flächen mit LED-Technologie wird erhöht;
  - b. in Sanitärbereichen und Küchen
    - i. wird der Anteil von Wasserhähnen an Handwaschbecken und Spülen mit einem max. Wasserdurchlass von 6l/Minute erhöht,
    - ii. wird der Anteil von Toiletten bzw. Spülkästen mit einem max. Spülvolumen von 6 Litern bzw. einem durchschnittlichen Spülvolumen von 3,5 Litern erhöht;
  - c. weitere Maßnahmen erfolgen im Rahmen des Ziels „Reduzierung der Treibhausgasemissionen“.
- B. Das Restmüllaufkommen („Verbrennungsmüll“) wird erfasst und dokumentiert. Für das jeweilige Kalenderjahr wird die Restmüllmenge mittels Übernahme der Abfallmengen aus den Abrechnungen erfasst. Zusätzlich wird der tatsächliche Entsorgungsweg beim Entsorgungsunternehmen abgefragt. Aus der Datenerfassung wird die Jahresabfallmenge am Standort (Ist-Wert) berechnet. Dies kann auch durch eine Umrechnung der Anzahl der Sammelbehälter und einer begründeten Annahme zum Füllgewicht pro Sammelbehälter auf die Jahresabfallmenge erfolgen. Eine Datenanalyse wird durchgeführt. Hier werden Leerstand, Belegungsdichte, Nutzung, etc. („Gewichtungsfaktoren“) berücksichtigt. Auf dieser Basis wird eine Zielvereinbarung zur Reduzierung der Jahres-Restmüllmenge im Vergleich zum Vorjahr nach folgenden Kriterien unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren („gewichtete Restmüllmenge“) festgelegt:
  - i. Zwischen 1 und 3 Jahren im Bestand:  
Reduzierung der gewichteten Jahres-Restmüllmenge um 5%
  - ii. Länger als 3 Jahre im Bestand:  
Reduzierung der gewichteten Jahres-Restmüllmenge um 3%

## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

### Soziale Merkmale:

#### **Merkmal 1: Nutzerfreundlichkeit und Wohlbefinden der Mieter**

Die Nutzerfreundlichkeit und das Wohlbefinden der Mieter hat für den AIF einen hohen Stellenwert. Daher wird bei allen Immobilien des AIF mit mehr als drei unterschiedlichen Mietern jährlich die Mieterzufriedenheit anhand der folgenden qualitativ zu bewertenden Kriterien gemessen:

- i. Sicherheit (z.B. ausreichende Beleuchtung, gute Zuwegung)
- ii. Sauberkeit der Allgemeinflächen
- iii. Zustand der Allgemeinflächen
- iv. Zustand der Außenanlagen
- v. Servicequalität der beauftragten Servicer und Dienstleister

Dabei wird eine 5-stufige Likert-Skala<sup>1</sup> je Kriterium angewendet (1=unbefriedigend; 2=unterdurchschnittlich; 3=durchschnittlich; 4=überdurchschnittlich; 5=ausgezeichnet), sowie eine Checkbox „nicht bewertbar“ und ein Kommentierungsfeld. Zusätzlich gibt es ein Freitextfeld, in dem die Mieter um Anregungen und Ideen in Bezug auf die gemeinschaftliche und mieterübergreifende Nutzung der Allgemein- und Außenflächen mitteilen können.

Die Auswertung der Rückmeldungen erfolgt je Kriterium und es wird ein Durchschnittswert über alle Rückmeldungen je Immobilie berechnet. Sofern dieser Durchschnittswert je Kriterium kleiner als 2,5 ist, werden umgehend geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des jeweiligen Kriteriums eingeleitet. Sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der 5 Kriterien nicht unverhältnismäßig (kleiner als 2% der IST-Jahresnettokaltmiete) oder auf die Mieter umlegbar sind, muss die Umsetzung der Maßnahmen bis zum nächsten Bewertungsturnus der Befragung zumindest eingeleitet worden sein.

Die Erstbefragung der Mieter erfolgt binnen 6 Monaten nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) der jeweiligen Immobilie. Die Mieter haben grundsätzlich 4 Wochen Zeit an der Befragung teilzunehmen. Die Auswertung erfolgt innerhalb von 6 Wochen basierend auf den erhaltenen IST-Rückmeldungen.

#### **Merkmal 2: Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenleben**

Bei Multi-Tenant Immobilien muss mindestens ein Angebot (z.B. Begegnungsflächen, Aktivitätsangebote, Bildungsangebote) zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Mieter/Nutzer auf den Allgemeinflächen zur Verfügung gestellt werden, sodass die Mietergemeinschaft gestärkt wird. Sofern ein solches Angebot nicht vorliegt, werden nach Übergang BNL der Immobilie entsprechende Maßnahmen zur Schaffung eines Angebots umgesetzt.

<sup>1</sup> Die Likert-Skala ist ein Erhebungsverfahren, mit dem in einem Fragebogen die persönliche Meinung des Befragten in Erfahrung gebracht wird. Der Umfrageteilnehmer erhält eine vorformulierte Aussage zu einem Thema und gibt auf einer mehrstufigen Skala an, wie stark die Aussage zutrifft.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

#### Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

- **Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Ziel: Reduzierung der Treibhausgasemissionen

Reduzierung der verursachten Treibhausgasemissionen der Immobilien nach dem 2°C-Ziel-Dekarbonisierungspfad nach dem „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CREEM) unter Einhaltung der darin definierten Zielwerte.

- **Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?**

Die nachhaltigen Investitionen, die mit dem AIF teilweise getätigt werden sollen, schaden keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich.

Dies erfolgt zum einen durch die unten näher beschriebene Berücksichtigung der für Immobilien relevanten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren fossile Brennstoffe und Energieverbrauch.

Die Investitionen des AIF wirken sich zudem nicht nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität aus. Der AIF investiert ausschließlich in bereits bestehende Immobilien in Deutschland. Durch die Investitionen des AIF werden also keine Eingriffe in die Natur vorgenommen, die die Biodiversität beeinträchtigen könnten.

Die Investitionen des AIF wirken sich nicht nachteilig auf Emissionen in Wasser aus. Das wird durch die Maßnahmen der ökologischen Merkmale 1 A. und 2 A. b. gewährleistet.

Die Investitionen des AIF führen auch nicht zu gefährlichen und radioaktiven Abfällen. Außerdem wird durch die Maßnahmen des ökologischen Merkmals 2 B. eine Reduzierung der Jahres-Restmüllmenge angestrebt.

Schließlich erfolgen die Investitionen des AIF ausschließlich in Deutschland und damit nicht in Ländern, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen. Durch die sozialen Maßnahmen sollen zudem die Nutzerfreundlichkeit und das Wohlbefinden der Mieter gesteigert sowie ein Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenleben geleistet.

*Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Es werden die für Immobilien relevanten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren fossile Brennstoffe und der Energieverbrauch berücksichtigt. Sobald es am Markt etablierte Referenzwerte oder Standards zu Bewertung und Überwachung der Energieeffizienz von Gewerbeimmobilien gibt und dies unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes möglich ist, wird auch der Indikator Energieeffizienz berücksichtigt.

Die Berücksichtigung des Indikators fossile Brennstoffe erfolgt über die jährliche Ermittlung des prozentualen Anteils der Investitionen im Immobilienportfolio, der aktiv in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert ist.

Zur Berücksichtigung des Indikators Energieverbrauch ermittelt der AIF für den Gesamtimmobilienbestand den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, bezogen auf die von dem AIF beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf

#### Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird die in der jeweiligen Immobilie genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche). Sofern die Verbräuche der Mieter nicht bekannt sind, werden diese unter anderem auf Basis des Allgemeinstromverbrauchs hochgerechnet.

— *Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Es wird nicht in Unternehmen investiert, daher werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht bewertet.

*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.*

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

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*



#### Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

✘ Ja, der AIF wird bei seinen Investitionen die für Immobilien relevanten nachteiligen Auswirkungen (sog. „Principal Adverse Impacts „PAI“) zu fossilen Brennstoffen und Energieverbrauch berücksichtigen. Sobald dies möglich ist, wird auch die Energieeffizienz berücksichtigt. Bei den PAI handelt es sich um nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial-, und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die PAI werden mittels der nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden Due Diligence sowie im Rahmen regelmäßig durchgeführter Überprüfungen der Bestandsobjekte bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer wird der AIF aus der Prüfung der ökologischen und sozialen Merkmale und den PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können z.B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen.

#### **Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung**

Abhängig von der Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die für den AIF festgelegten ökologischen und sozialen Merkmale dauerhaft nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind ggf. keine Maßnahmen erforderlich.

##### Fossile Brennstoffe

Der AIF ermittelt jährlich den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio, der aktiv in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert ist.

Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, bleiben hierbei außer Betracht (z.B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen am Kohleabbau beteiligt ist).

Im Einzelfall kann der AIF auch in Immobilien investieren, wenn der Mietanteil, der auf eine solche Tätigkeit entfällt, wie z.B. eine Tankstelle, maximal 10% der gesamten Mieteinnahmen (Ist-Nettokaltmiete) aus der Immobilie beträgt. Grundsätzlich sollen solche Immobilien aber nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind (z. B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

##### Energieverbrauch

Der AIF ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, bezogen auf die von dem AIF beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird die in der jeweiligen Immobilie genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche). Für die Datenerhebung wird auf vom Vermieter kontrollierte Versorgungsmedien, wie z.B. zentrale Heizungs- und Kühlanlagen und zentrale Beleuchtung, zurückgegriffen sowie auf vorliegende Mieterverbrauchsdaten. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von ortsbezogenen Heizgradtagen, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks.

Sofern die Verbräuche der Mieter nicht bekannt sind, werden diese unter anderem auf Basis des Allgemeinstromverbrauchs hochgerechnet. Um den Energieverbrauch zu bewerten, ermittelt der AIF einen Vergleichswert, der sich auf den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche eines vergleichbaren Referenzportfolios bezieht, das sich aus verwalteten Immobilien der für den AIF beauftragten Asset- und Propertymanager zusammensetzt.

Durch den Ankauf einer Immobilie sowie fortlaufend während der Bestandsphase der Immobilien soll der tatsächliche Jahresenergieverbrauch für den Gesamtimmobilienbestand des AIF den Vergleichswert um nicht mehr als 10% übersteigen. Sofern der Energieverbrauch auf Einzelimmobilienebene durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, entsprechend reduziert werden kann, werden die dadurch prognostizierten Energieeinsparungen vom tatsächlichen Energieverbrauch auf Einzelimmobilienebene abgezogen. Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufkalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.



## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Bei Erwerb sowie fortlaufend während der Haltedauer wird der AIF aus der Prüfung der ökologischen und sozialen Merkmale und den PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

### Energieineffizienz

Darüber hinaus wird der Nachhaltigkeitsindikator Energieeffizienz vom AIF berücksichtigt. Allerdings existieren derzeit in Deutschland noch keine im Markt etablierten Referenzwerte oder Standards zur Bewertung und Überwachung der Energieeffizienz von Gewerbeimmobilien. Der AIF wird daher den weiteren Nachhaltigkeitsindikator Energieeffizienz dann berücksichtigen, sobald sich dafür in Deutschland solche Referenzwerte und/ oder Standards für Gewerbeimmobilien etabliert haben und eine Anwendung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes möglich ist.

### Verfügbarkeit offenzulegender Informationen

Die Einhaltung der PAI werden für die Anleger innerhalb der (ESG-) Jahresberichterstattung offengelegt.

Nein



Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

### Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Ziel des AIF ist die Realisierung von Wertsteigerungen von Immobilien. Dies soll durch den Erwerb, die Neu- und/ oder Weitervermietung von Flächen, die Durchführung substanzsteigernder Entwicklungsmaßnahmen und dem abschließenden Verkauf der Immobilien erfolgen.

Die dem AIF aus dem Verkauf der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien zufließende und verfügbare Liquidität soll für Re-Investitionen in weitere Immobilien gemäß den Regelungen dieser Anlagebedingungen genutzt werden. Die verfügbare Liquidität für Re-Investitionen setzt sich zusammen aus den vorhandenen liquiden Mitteln der Gesellschaft abzüglich der bereits für Investitionen vorgesehenen finanziellen Mittel und der Kosten der Gesellschaft (inkl. Steuern) sowie der Kapitaldienstaufwendungen für den Zeitraum bis zur Re-Investitionen unter Berücksichtigung noch zufließender liquider Mittel (nachfolgend auch „verfügbare Liquidität“ genannt).

Substanzsteigernde Entwicklungsmaßnahmen sind beispielsweise Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Immobilie verbessern, die Neuvermietung eventuell leerstehender Flächen oder die Verlängerung von bestehenden Mietverträgen, nebst hierfür gegebenenfalls erforderlicher Investitionen oder baulicher Maßnahmen, Schaffung neuer Nutzflächen, Maßnahmen für eine effizientere Flächennutzung, Steigerung der Objektattraktivität durch Renovierungen und/ oder Um- oder Neustrukturierungen der Immobilien oder sonstige Modernisierungsmaßnahmen.

#### Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

- **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80% in Bezug zu der Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Verkaufsvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.

Die vorstehende Anlagequote findet in der Liquidationsphase des AIF keine Anwendung.

- **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?**

nicht zutreffend

- **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Es wird, abgesehen von Objektgesellschaften, nicht in Unternehmen investiert, daher werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht bewertet.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

### Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

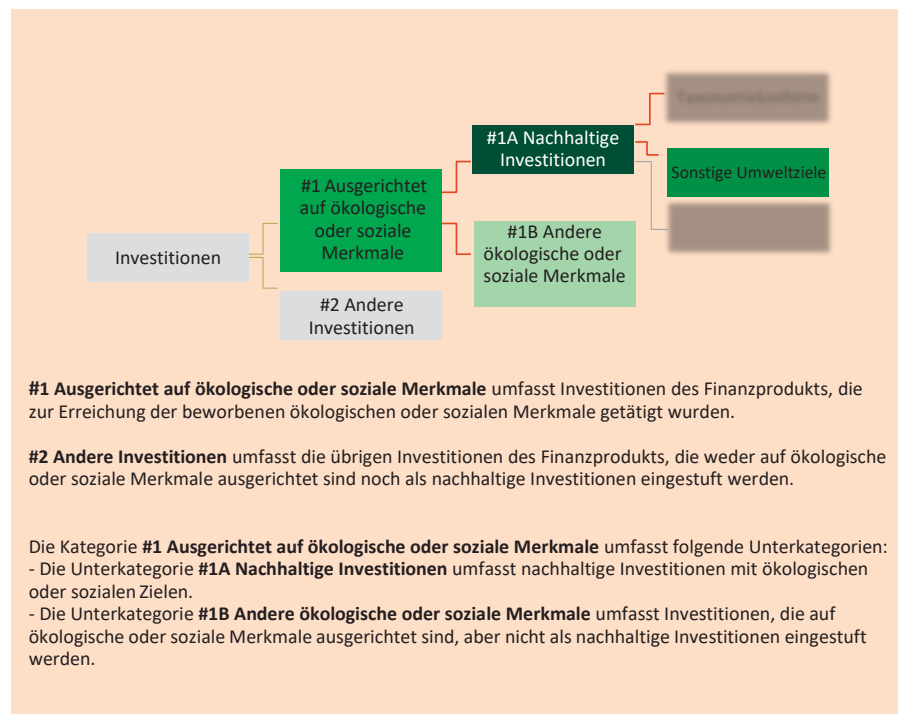
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Der AIF darf ausschließlich unmittelbar bzw. mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investieren und daneben Liquiditätsanlagen halten. Die beworbenen sozialen und ökologischen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel beziehen sich auf die Immobilien.



● **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale zu erreichen.



● **In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomiekonform?**


Der AIF beachtet ökologische und soziale Merkmale und enthält nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel. Diese nachhaltigen Investitionen sind jedoch nicht nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen.

## Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften

**Ermöglichte Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemission swerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.

### ● Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie<sup>2</sup> investiert?

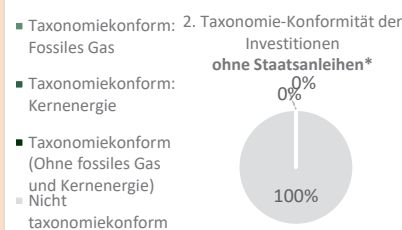
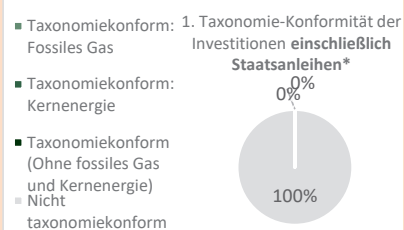
Ja:

in fossiles Gas

in Kernenergie

Nein

**In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.**



**\*Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.**

### ● Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

nicht zutreffend



### Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) und tätigt nachhaltige Investitionen mit einem ökologischen Ziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung. Die nachhaltigen Investitionen erfüllen gleichwohl nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.06.2020 („Taxonomie-Verordnung“), da dies in der Anlagestrategie des AIFs nicht vorgesehen ist.

Die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel sind für die getätigten Immobilieninvestitionen zu 80% in Bezug zu der

<sup>2</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

#### Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Summe der Immobilien-Verkehrswerte vom AIF einzuhalten, sofern bei den einzelnen Merkmalen keine abweichenden Grenzen definiert werden.

Bezogen auf die einzelnen Immobilien müssen die Merkmale innerhalb von vier Jahren ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, oder bei einem gegenüber der vier Jahresfrist vorzeitigen Verkauf spätestens zum Verkaufszeitpunkt (Datum des Verkaufsvertrags) erfüllt sein. Die nachhaltigen Investitionen mit einem ökologischen Ziel müssen ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.

Die vorstehende Anlagequote findet in der Liquidationsphase des AIF keine Anwendung.



#### Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

nicht zutreffend



#### Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Die #2 in der obigen Grafik umfasst vom AIF auch zu Investitionszwecken erworbenen Immobilien, die die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale sowie die ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung nicht fördern. Sie dürfen höchstens 20% des Fondsvolumens betragen. Dieser Prozentwert bezieht sich jeweils auf den aktuellen Verkehrswert der vom AIF direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien spätestens vier Jahre nach deren Erwerb.

Hinzu kommen Liquiditätsanlagen des AIF. Bezüglich dieser unter #2 fallenden Vermögensteile des AIF gilt kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz. Derivate dürfen nur zu Absicherungszwecken erworben werden.

Allgemein werden mit den sonstigen Investitionen gemäß #2 (s.o.) keine ökologischen und / oder sozialen Merkmale verfolgt oder nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung angestrebt.



#### Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Bei den Referenzwerten handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Für den AIF wurden keine Indizes bestimmt, um festzustellen, ob dieser AIF auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

- **Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?**

nicht zutreffend

- **Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?**

nicht zutreffend

**Anlage IV - Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung**

- **Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?**  
nicht zutreffend
- **Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?**  
nicht zutreffend

**Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?****Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:**

Weitere Produktspezifische Informationen sind auf der folgenden Internetseite der Verwaltungsgesellschaft erhältlich: <https://hh-asset.de/produkte/>





