

Vermittler:

**Schmidtner**  
FINANCE

Postfach 62 04 40

22404 Hamburg

Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

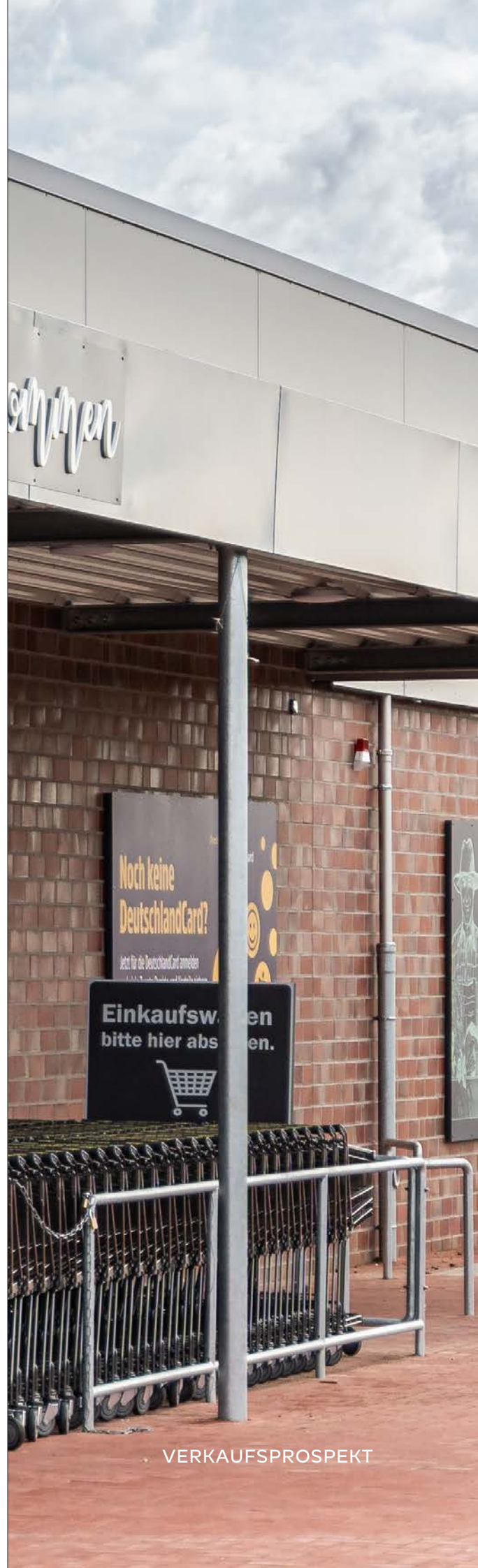
Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

Info@Schmidtner-GmbH.de

www.Schmidtner-GmbH.de

# IMMOBILIEN- PORTFOLIO DEUTSCHLAND II

GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE  
INVESTMENT KG



VERKAUFSPROSPEKT

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0  
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

Herzlich willkommen

Wir freuen uns auf Sie

ONTAG - SAMSTAG

00 - 20.00



Noch keine  
DeutschlandCard?

Jetzt für die DeutschlandCard anmelden

Einkaufsw.  
bitte hier abs



en  
en.



# INHALT

4

---

1 | EDITORIAL

6

---

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT  
IM ÜBERBLICK

8

---

3 | ANGABEN ZUR  
GESELLSCHAFT UND  
ZU DEN ANTEILEN

16

---

4 | ANLAGEZIEL UND  
ANLAGEOBJEKTE

19

---

5 | RISIKEN DER  
BETEILIGUNG

38

---

6 | WIRTSCHAFTLICHE  
ANGABEN [PROGNOSE]

43

---

7 | RECHTLICHE ANGABEN

45

---

8 | KURZANGABEN  
ZU BEDEUTSAMEN  
STEUERVORSCHRIFTEN

55

---

9 | ANGABEN ZUR  
KAPITALVERWALTUNGS-  
GESELLSCHAFT

61

---

10 | ANGABEN ZUR  
VERWAHRSTELLE

62

---

11 | INTERESSEN-  
KONFLIKTE

63

---

12 | ANLEGER-  
INFORMATIONEN

65

---

13 | INFORMATION AN  
DEN ANLEGER ZUR  
DATENVERARBEITUNG

67

---

14 | VERBRAUCHER-  
INFORMATIONEN

71

---

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

76

---

16 | GESELLSCHAFTS-  
VERTRAG

87

---

17 | TREUHANDVERTRAG

91

---

18 | GLOSSAR

# 1 | EDITORIAL

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

die Dr. Peters Group ist seit 1975 als Investor und Asset Manager im Markt für Gewerbeimmobilien aktiv und steht für aktiv gemanagte Fonds mit langen Laufzeiten. Dabei fällt unsere nunmehr 49 Jahre andauernde Immobilienhistorie mit insgesamt 32 aufgelösten und 23 aktiven Immobilienfonds positiv aus. Mittlerweile hat das familiengeführte Unternehmen 64 Immobilieninvestments realisiert. Neben Pflegeimmobilien und Hotels bilden Einzelhandelsimmobilien einen Schwerpunkt im Bestandsportfolio der Dr. Peters Group – und hier insbesondere Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels sowie Nahversorgungszentren.

Nahversorgungszentren und Lebensmittelmärkte sind essenziell für die Grundversorgung der Bevölkerung und aus diesem Grund weitestgehend konjunktur- und krisenresistent. So wundert es nicht, dass der Anteil der Immobilien dieser Nutzungsarten im Jahr 2023 am Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien gestiegen ist. Ein Jahr, in dem das Transaktionsgeschehen im Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt stark rückläufig war. Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien nahmen der Lebensmittelektor und die Fachmarktsparte mit knapp 58 % vom Transaktionsvolumen erneut eine dominierende Stellung ein.

Nach der erfolgreichen Platzierung des Dr. Peters Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland I“, können sich Anleger nun mit dem „Immobilienportfolio Deutschland II“ erneut an verschiedenen deutschen Nahversorgungsimmobilien beteiligen. Konkret kann der Fonds sowohl in Supermärkte als auch in Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, Drogerien und in Baumärkte investieren. So soll – analog zu dem zuletzt aufgelegten „Immobilienportfolio Deutschland I“ – über mehrere Akquisitionen ein ausgewogenes und für den Anleger attraktives Portfolio aufgebaut werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest.

Schon ab 10.000 € können Anleger in das „Immobilienportfolio Deutschland II“ investieren. Die jährliche Auszahlung wird anfänglich mit 4,25 % prognostiziert – und liegt damit einen Viertelprozentpunkt höher als die prognostizierte Auszahlung des Vorgängerfonds.

Dortmund, 14. März 2024

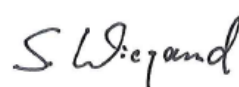
Herzliche Grüße,



Vanessa Meinker  
Geschäftsführerin KVG



Fabian Schultheis  
Geschäftsführer KVG



Sebastian Wiegand  
Geschäftsführer KVG



## 2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesellschaft</b>                                                                                     | Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ <u>Gesellschaft</u> “, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Anlagestrategie und -ziel</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelbare Beteiligung an Immobilien über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften („<u>Objektgesellschaften</u>“)</li> <li>• Objektgesellschaften können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren</li> <li>• Erzielung von Erträgen aus der Vermietung der mittelbar erworbenen Immobilien und deren anschließende Veräußerung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Investitionsprozess für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Auswahl und Anbindung von Immobilien („<u>Immobilien</u>“ oder „<u>Anlageobjekte</u>“) bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften erfolgen durch die KVG nach wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung.</li> <li>• Die Angemessenheit des jeweiligen Wertes der Immobilien bzw. der Beteiligungen an Objektgesellschaften, in die die Gesellschaft investiert, wird durch die KVG und durch ein Gutachten eines externen Bewerter geprüft. Zudem hat die Verwahrstelle u. a. den Investitionen zuzustimmen (gemäß §§ 80 ff. KAGB).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Anlagegrenzen</b>                                                                                    | <p>Bei Investitionsentscheidungen ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens 75 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft („<u>investiertes Kapital</u>“) wird in Objektgesellschaften investiert.</li> <li>• Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juni 2011 („<u>AIIFM-Richtlinie</u>“).</li> <li>• Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 % bzgl. des jeweils übernommenen Kommanditkapitals der jeweiligen Objektgesellschaft</li> <li>• Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert, welche folgenden Anlagegrenzen entsprechen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investition in Gewerbeimmobilien (Typ: Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren). Hierbei sind gemischt genutzte Immobilien (beispielsweise unter Beimischung von Wohnen) möglich, sofern die Hauptnutzungsart Gewerbe ist und der Anteil der Mieterlöse aus nicht gewerblicher Nutzung (wie Wohnen oder sonstige nicht gewerbliche Nutzung) insgesamt weniger als 20 % der Jahresnettokaltmiete ausmachen.</li> <li>- Die Immobilien sind in Deutschland gelegen.</li> <li>- Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2.000.000 €.</li> </ul> </li> <li>• Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikomischung, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist.</li> </ul> <p>Bis zu 25 % des investierten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft kann in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und/oder Bankguthaben (§§ 193-195 KAGB) investiert werden.</p> |
| <b>Produktgattung</b>                                                                                   | Geschlossener Immobilienfonds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fondswährung</b>                                                                                     | Euro (€)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Geplantes Investitionsvolumen der Objektgesellschaften</b>                                           | 42.868.564 € auf Ebene der Objektgesellschaften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geplantes Kommanditkapital der Gesellschaft</b>                                                      | <p>Bis zu 30.020.000 €</p> <p>(davon einzuwerbendes Kommanditkapital 30.000.000 € zuzüglich eines Ausgabeaufschlags)</p> <p>Das Kommanditkapital kann auf maximal 33.000.000 € erhöht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Platzierungsgarantie und stille Beteiligung auf Ebene der Gesellschaft</b>                           | <p><b>Platzierungsgarantie:</b> Bis zu 10.000.000 € durch die Dr. Peters GmbH &amp; Co. KG. Der Garantiebetrag kann bis zum Platzierungsende jeweils revolvingend auch als Nachrangdarlehen in Anspruch genommen werden („<u>Platzierungsgarantie</u>“, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 7 Abschnitt „Platzierungsgarantie“).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Platzierungsgarantie und stille Beteiligung auf Ebene der Gesellschaft</b>                                                                  | <b>Stille Beteiligung:</b> Bis zu 8.000.000 € durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG als Zwischenfinanzierung zum Zwecke des mittelbaren oder unmittelbaren Erwerbs der Anlageobjekte; die insofern geleistete Zwischenfinanzierung ist mit Erhöhung des Kommanditkapitals zurückzuführen („ <u>Stille Beteiligung</u> “, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 7 Abschnitt „Stille Beteiligung“).                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beteiligungsform</b>                                                                                                                        | Indirekte Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH („ <u>Treuhandkommanditistin</u> “, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 3 Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Mindestbeteiligung</b>                                                                                                                      | 10.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ausgabeaufschlag</b>                                                                                                                        | 5 % des gezeichneten Kommanditkapitals<br><br>Es steht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („ <u>KVG</u> “, siehe für nähere Einzelheiten, Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“) frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Geplante Auszahlungen [Prognose]</b>                                                                                                        | 4,25 % p. a. anfänglich prognostiziert<br><br>(zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten Immobilie und die Kaufpreiszahlung (jeweils auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind)                                                                                                                                                                |
| <b>Dauer der Beteiligung</b>                                                                                                                   | Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2037<br><br>Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einkunftsart und Besteuerung</b>                                                                                                            | Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG, eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088</b> | Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. |

**Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investments.**

**Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.**

**Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“. Das Profil der typischen Anlegerinnen und Anleger findet sich in Kapitel 3 Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“.**

In diesem Verkaufsprospekt wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit und sprachlichen Vereinfachung das generische Masku-

linum verwendet. Dabei sind stets alle Geschlechter gleichberechtigt angesprochen. Alle verwendeten Begriffe und Bezeichnungen gelten für Personen aller Geschlechter gleichermaßen.

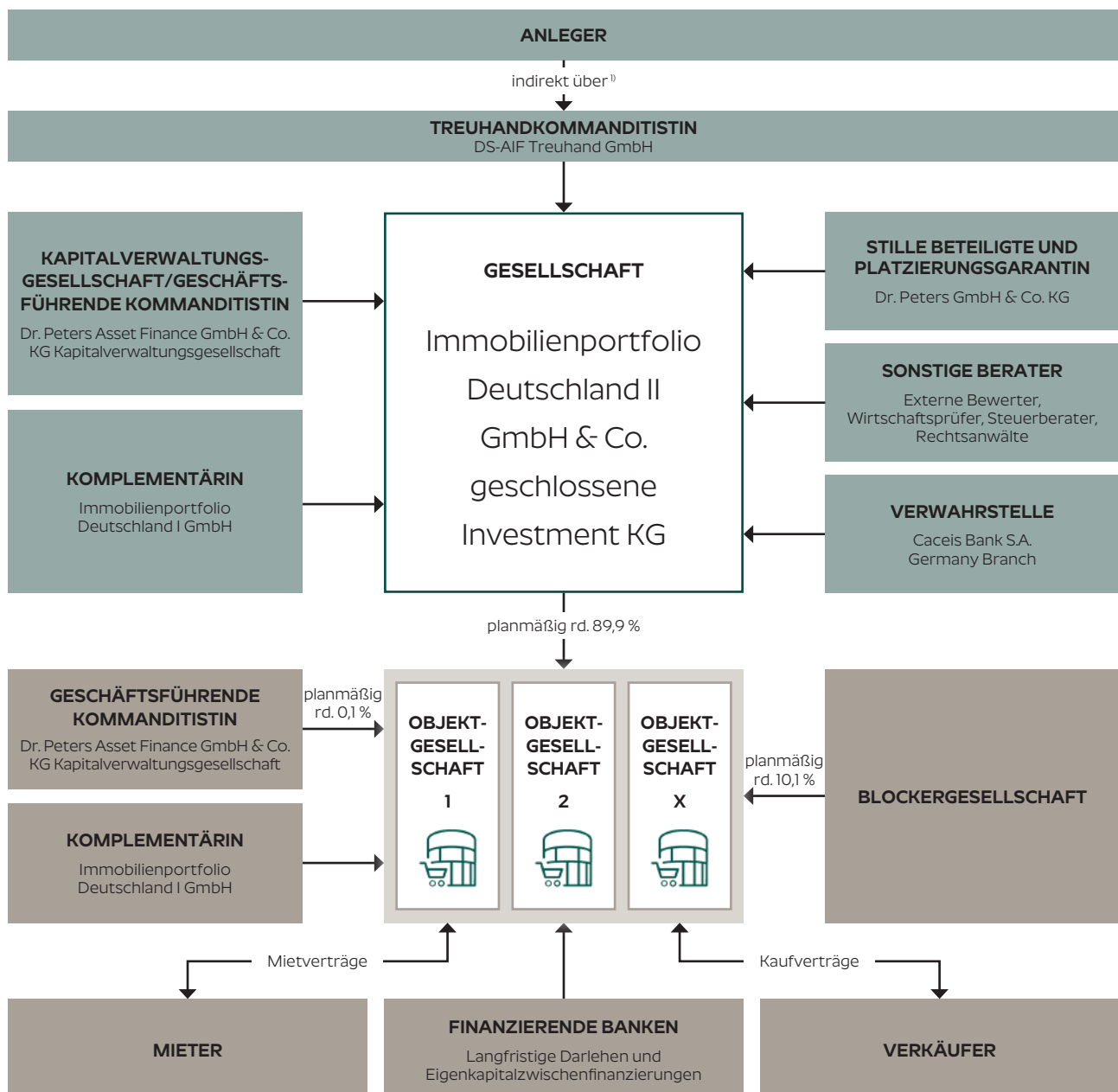
Als „Anleger“ werden in diesem Verkaufsprospekt natürliche und juristische Personen bezeichnet, die sich nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) im Rahmen einer Kapitalerhöhung mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Gründungsgesellschafter (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Gründungsgesellschafter/Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung“) sind nicht Anleger im vorgenannten Sinne.

# 3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

## 3.1 STRUKTURÜBERBLICK: IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Die Gesellschaft investiert das von den Anlegern einzuwerbende Kapital überwiegend in eine oder mehrere Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft gemäß den Anlagebedingungen jeweils mit mindestens 80,0 % beteiligt ist. Die Objektgesellschaft wiederum wird Eigen-

tümerin der Anlageobjekte, d. h. der Immobilien, die überwiegend den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren zuzuordnen sind. Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist.



<sup>1)</sup> Die mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.

Hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) verwiesen.

### 3.2 FIRMA, SITZ

Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19628, mit eingetragener Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund.

### 3.3 UNTERNEHMENSgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Sachwerte) und von Anteilen an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

### 3.4 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft wurde am 26. Oktober 2023 gegründet und am 9. Januar 2024 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19628 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2037 liquidiert.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der KVG berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verlängern. Dies setzt voraus, dass nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Immobilien bzw. der Beteiligungen an Objektgesellschaften zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen genannten und unmittelbar oder mittelbar gehaltener Immobilien

oder im Falle des überwiegenden Verkaufs sämtlicher – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an Objektgesellschaften – ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können zudem jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Das Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens entspricht dem Datum der Vertriebsgenehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“).

### 3.5 GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER/ GESELLSCHAFTER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragene Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 32140 („Komplementärin“). Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist insofern am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die KVG. Alleinige Kommanditistin der KVG ist die Dr. Peters Holding GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 22542. Persönlich haftende Gesellschafterin der KVG ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670, deren Geschäftsführer Vanessa Meinker, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand sind. Die KVG ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 2.000 € an der Gesellschaft beteiligt. Die für die KVG in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage der KVG. Die KVG ist zugleich als Kapitalverwaltungsgesellschaft für alternative Investmentfonds („AIF“) bestellt.

Weitere Kommanditistin ist die DS-AIF Treuhand GmbH (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Treuhandkommanditistin“).

### 3.6 TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Treuhandkommanditistin firmiert unter DS-AIF Treuhand GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragene Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 (gemeinsam mit der KVG „Gründungskommanditistinnen“). Sie ist an der Gesellschaft mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 18.000 € beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die für die Treuhandkommanditistin im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Sebastian Podwojewski.

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach dem mit der Gesellschaft

abgeschlossenen Treuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage („Treuhandvertrag“, siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) beigelegt ist, sowie aus dem mit den einzelnen Anlegern jeweils abzuschließenden Registertreuhandvertrag („Registertreuhandvertrag“, siehe Anlage I des Treuhandvertrages in Kapitel 17 „Treuhandvertrag“). Die Treuhandkommanditistin fungiert als Registertreuhand und übernimmt die Treuhandstellung. Die Treuhandkommanditistin nimmt an der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditistin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil als Treuhandkommanditistin für die Anleger (Treugeber).

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben. Ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Register-treuhänderin und Stimmrechtsvertreter erhält die Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin für die Gesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,25 %. Die Vergütung wird durch die KVG gezahlt.

### 3.7 KAPITAL DER GESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 20.000 €. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Gründungskommanditistinnen gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch die mittelbare Aufnahme von Anlegern als Treugeber über die Treuhandkommanditistin und die damit verbundene Erhöhung der Einlage der Treuhandkommanditistin schrittweise planmäßig auf bis zu 30.020.000 € zu erhöhen. Das Kapital der Gesellschaft kann maximal auf 33.000.000 € erhöht werden.

### 3.8 PLATZIERUNGSPHASE

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. Dezember 2025 („Platzierungsphase“) oder, sofern das Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter, um bis zu ein Jahr zu verlängern.

### 3.9 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete, langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten

Vermögensgegenstände der Gesellschaft noch nicht fest (sog. „Blind-Pool“). Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für die Anleger führen. Die Anleger müssen darüber hinaus fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weitere Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für diejenigen Anleger geeignet, die auf eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihrer Einlage angewiesen sind oder solche, die mit einem Investment nachhaltigkeitsbezogene Ziele im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) verfolgen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen und sich langfristig engagieren wollen. Aufgrund der geplanten Laufzeit sollten Anleger beim Erwerb der Beteiligung über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit der Beteiligung (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit“) bewusst sein.

### 3.10 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG, AUSGABEAUFSCHLAG

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die KVG von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitrittswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarungen“) abzuschließen.

Anleger können sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen. Mittelbar als Treugeber an der Gesellschaft beteiligte Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten.

Der Betrag der Kommanditeinlage, durch die sich ein Anleger an der Gesellschaft beteiligt („Einlage“), muss mindestens 10.000 € betragen. Eine höhere Kommanditeinlage muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Neben der Kommanditeinlage hat ein jeder Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % seiner jeweiligen Kommanditeinlage zu zahlen. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Grundsätzlich können sich in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, an der Gesellschaft beteiligen. Im Ausland

ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige Personen, in Deutschland ansässige Personengesellschaften und andere juristische Personen sowie ausländische juristische Personen können durch die KVG im Einzelfall nach freiem Ermessen zugelassen werden.

Ausgeschlossen sind Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans („Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben.

Ebenfalls als Anleger ausgeschlossen sind juristische Personen und Personengesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben.

Juristische Personen oder Personengesellschaften können sich zudem nicht an der Gesellschaft beteiligen, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß den vorstehenden beiden Absätzen nicht berechtigt wären, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ebenso ausgeschlossen.

Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Zudem ist der Anleger einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass er keine Staatsbürgerschaft der Ausschlussstaaten besitzt, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder eines ihrer Hoheitsgebiete ist oder einen Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete hat.

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht seiner jeweiligen Einlage zuzüglich des darauf entfallenden Ausgabeaufschlages. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet. Der Ausgabepreis wird neben dem vorliegenden Verkaufsprospekt laufend im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

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

### 3.11 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die KVG in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführung und ihre jeweiligen

Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Geschäftsführung ist von der Komplementärin mit Zustimmung der Gesellschafter unwiderruflich rechtsgeschäftlich zur Vertretung der Gesellschaft bevollmächtigt, einschließlich der Vollmacht, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien. Die Geschäftsführung ist zudem berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.

### 3.12 ART, RECHTE UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist ein Anleger grundsätzlich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Gesellschaft beteiligt. Als Treugeber an der Gesellschaft beteiligte Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme der seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen Anteile unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Rechtsstellung der Treugeber“).

Die Anleger verfügen über die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB).

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht, Entnahmerechte (Auszahlungsrechte) und das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben und einen Liquidationserlös. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Einlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlages, gegenüber.

Alle von der Gesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Gründungskommanditistinnen leisten keinen Ausgabeaufschlag.

### 3.13 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEGER

Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Einlage beschränkt.

Die als Treugeber an der Gesellschaft beteiligten Anleger können alle Rechte aus der von der Treuhandkommanditistin für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Sie können insbesondere an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft

Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte ausüben.

Jeder Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) und die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist auf seine Kosten im Handelsregister verlangen. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

### 3.14 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung vorschreibt oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Jeder Gesellschafter hat pro 1 € seiner auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Treugeber, die über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, können die auf ihre treugeberische Beteiligung entfallenden Stimmrechte selbst ausüben. Sie sind von der Treuhandkommanditistin zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte bevollmächtigt. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. 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 (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen, sowie der Genehmigung der BaFin, möglich.

Die Verschiebung des Auflösungszeitpunktes der Gesellschaft durch die Geschäftsführung (bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre) bedarf neben der Zustimmung der KVG auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Hierfür ist eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

### 3.15 ERGEBNISBETEILIGUNG, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE, ENTNAHMEN

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Anleger sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Einlage und des etwaigen Ausgabeaufschlages folgenden Monat – frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten Immobilie (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) und die Kaufpreiszahlung (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind – nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern nach Bedienung des Gewinnanspruchs eines typisch still Beteiligten grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt.

Die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Gesellschaft erzielt Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar gehaltenen Immobilien, Zinsen aus Liquiditätsanlagen sowie aus der Veräußerung der Immobilien. Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) – an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, sodass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen.

Auszahlungen können auch durch einen Gesellschafterbeschluss bewirkt werden. Die Geschäftsführung beziehungsweise die KVG können die auf diese Weise beschlossenen Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen der Anleger zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Hafteinlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschafterbeschluss über die Auszahlung.

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Hafteinlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlages folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe der ersten

Immobilie (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) und die Kaufpreiszahlung (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind. Weitere Informationen hierzu finden sich in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, § 12 des Gesellschaftsvertrages.

**Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Hafteinlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des unmittelbar bzw. über die Treuhandkommanditistin mittelbar beteiligten Anlegers erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Die Geschäftsführung hat Anleger, die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, vor Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass diese den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.**

### 3.16 ANLEGERREGISTER

Die geschäftsführende KVG wird im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen beziehungsweise an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken. Diese Daten werden auch von der beauftragten Verwahrstelle überprüft, die Zahlungen an die Anleger prüft und endgültig freigibt.

### 3.17 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen, sofern die übernommene Einlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Die Geschäftsführung darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein derartiger wichtiger Grund liegt insbesondere gemäß § 16 Abs. 3 lit. g) des Gesellschaftsvertrages vor, wenn der Dritte, an den die Übertragung erfolgen soll, nicht erklärt/nachweist, dass er die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen an Anleger der Gesellschaft gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages erfüllt (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung in Höhe von 10.000 € entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der Treuhandkommanditistin stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch bzw. auf Gesellschaften der Dr. Peters Group sind jederzeit ohne Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallenden Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Gesellschaft vom eintretenden Kommanditisten die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen eingeschränkt (siehe hierzu auch Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

### 3.18 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG, RÜCKGABERECHTE, RÜCKNAHMEPREIS

Ein Anleger scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn er die Gesellschaft wirksam kündigt, wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall, bei dem die Gesellschaft mit den Erben des Anlegers fortgesetzt wird.

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Dauer der Gesellschaft durch einen Anleger nicht ordentlich, sondern nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Ein Anleger kann ferner aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere wenn es sich bei diesem nicht (mehr) um einen zulässigen Anleger nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages handelt oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des

Anlegers oder bei dessen Ablehnung mangels Masse (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Weitere Rückgaberechte oder Umtauschrechte bestehen für den Anleger nicht, daher wird für die Dauer der Gesellschaft kein Rücknahmepreis für Anteile an der Gesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht. Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist (siehe § 17 des Gesellschaftsvertrages).

### 3.19 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft wird grundsätzlich mit Ablauf des 31. Dezember 2037 („Auflösungszeitpunkt“) liquidiert. Der Auflösungszeitpunkt kann durch die Geschäftsführung der Gesellschaft unter gesellschaftsvertraglich bestimmten Voraussetzungen bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre verschoben werden („Verlängerungsoptionen“).

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen genannten und unmittelbar oder mittelbar gehaltener Immobilien oder im Falle des überwiegenden Verkaufs sämtlicher von der Gesellschaft

gehaltener Anteile an Objektgesellschaften – ohne Auflösungsbeschluss mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt, aufgelöst und liquidiert.

Die Auflösung der Gesellschaft kann zudem durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Im Falle der Auflösung der Gesellschaft wird diese durch die KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.

Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

### 3.20 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

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

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag und aus dem Treuhandvertrag ist jeweils der Sitz der Gesellschaft in Dortmund, soweit dies gesetzlich zulässigerweise vereinbart werden kann.



# 4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKTE

## 4.1 ANLAGEZIEL

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung angestrebt.

## 4.2 ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („Immobilien“ oder „Anlageobjekte“),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („Objektgesellschaften“),
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Anlagestrategie besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren.

Die Immobilien sollen planmäßig bis zum Ende der Dauer der Gesellschaft gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der dann aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes stehen noch keine Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften fest. Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Anlagegrenzen für Investitionen in Vermögensgegenstände zu berücksichtigen:

- a. Mindestens 75 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft (investiertes Kapital) wird in Objektgesellschaften investiert.
- b. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.

- c. Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 % bzgl. des jeweils übernommenen Kommanditkapitals der jeweiligen Objektgesellschaft.
- d. Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert, welche folgenden Anlagegrenzen entsprechen:
  - Investition in Gewerbeimmobilien (Typ: Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren). Hierbei sind gemischt genutzte Immobilien (beispielsweise unter Beimischung von Wohnen) möglich, sofern die Hauptnutzungsart Gewerbe ist und der Anteil der Mieterlöse aus nicht gewerblicher Nutzung (wie Wohnen oder sonstige nicht gewerbliche Nutzung) insgesamt weniger als 20 % der Jahresnettokaltmiete ausmachen.
  - Die Immobilien sind in Deutschland gelegen.
  - Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2.000.000 €.
- e. Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikostreuung, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Bis zu 25 % des investierten Kapitals kann in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert. Dies gilt auch für die der Gesellschaft zur Verfügung stehende Liquiditätsreserve.

Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Vertriebsbeginn eingehalten.

Die Objektgesellschaften werden planmäßig für die teilweise Finanzierung der Investitionen langfristige Darlehen abschließen. Für die Darlehen werden den jeweils finanzierenden Banken üblicherweise Sicherheiten eingeräumt. Weitere Angaben zu der Art und der Herkunft des zulässigen Leverage oder zu der Handhabung, der Art und des Umfangs der Sicherheiten sowie zur Wiederverwendung von Sicherheiten können nicht gemacht werden da die konkreten Fremdfinanzierungen noch nicht feststehen. Daneben werden die Investitionen durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in die Gesellschaft von den bereits vorhandenen Gesellschaftern und den künftigen Anlegern finanziert. Ferner ist grundsätzlich auf Ebene der Objektgesellschaften die Beteiligung eines sogenannten Grunderwerbsteuer-Blockers („Blockergesellschaft“) mit einem Anteil von jeweils mindestens 10,1 % des Kommanditkapitals vorgesehen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann sich negativ auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirken und zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“). Der Einsatz von Derivaten ist nicht geplant. Ein Prime Broker wird nicht beauftragt.

Die Gesellschaft weist durch die Zusammensetzung der Anlageobjekte im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Wertveränderungen bei den Anlageobjekten der Gesellschaft wirken sich direkt auf den Wert der Gesellschaft aus und können nicht durch Änderungen des Vermögensbestandes ausgeglichen werden.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen. Die Investitionen der Gesellschaft in Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften stehen noch nicht fest.

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie in dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstand verankert. Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

### 4.3 EINSATZ VON LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen 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, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Objektgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung der Vermögensgegenstände, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, ist zulässig, wenn dies mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle 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.

Die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft – und damit mittelbar der Objektgesellschaften – ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 2,3-fache nicht übersteigt, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz laufender Überwachung zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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.

Neben dem Einsatz von Fremdkapital und ggf. Derivaten werden bei der Verwaltung der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften keine weiteren (Fremd-)Finanzierungstechniken und -instrumente eingesetzt.

## 4.4 IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Insgesamt wurden im Jahr 2023 Investitionen in Höhe von knapp 23,3 Mrd. € in gewerbliche Immobilien getätigt. Gegenüber dem sehr guten Vorjahreswert beträgt der Investitionsrückgang rund 57 %, worin sich vor allem das deutlich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Damit bewegt sich das Transaktionsvolumen weiterhin in einer ähnlichen Größenordnung wie in den Jahren unmittelbar nach der Finanzkrise. In den letzten drei Monaten 2023 wurde mit einem registrierten Investmentumsatz von rund 7 Mrd. € das beste Quartalsergebnis erzielt. Das sich die Stimmung am Markt langsam bessert zeigt unter anderem auch das Stimmungsbarometer zur deutschen Immobilienkonjunktur „Deutsche Hyp Immobilienklima“. Dieses wird vom Kompetenzzentrum für die Finanzierung gewerblicher Immobilien der Norddeutschen Landesbank erhoben. Es basiert auf einer monatlichen Befragung von rund 1.200 Immobilienexperten und zeigte im November 2023 wieder einen positiven Wert. Vor allem das Ertragsklima trug mit einem Plus von 8,0 % zur optimistischen Haltung der Experten bei. Auch das Investmentklima nahm mit einem Plus von 6,1 % zu.

### 4.4.1 EINZELHANDEL

Einzelhandelsimmobilien verfügen über eine große Bandbreite an unterschiedlichen Betriebsformen. Darunter fallen beispielsweise Fachgeschäfte/-märkte, Discounter, Shopping-Center und Warenhäuser.

In den vergangenen Jahren konnte der Einzelhandel in Deutschland die Umsätze kontinuierlich steigern. Für das Jahr 2023 berechnete der Handelsverband Deutschland einen Umsatz von rund 650,3 Mrd. €. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 auf

dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland bei rund 5,7 Mrd. €. Das anspruchsvolle Finanzierungsumfeld hat den gewerblichen Investmentmarkt im gesamten Jahr stark beeinflusst, was sich auch im Transaktionsvolumen von Retail-Investments widerspiegelt. Der erreichte Investmentumsatz ist deswegen nur bedingt mit dem Vorjahr (-40 %) und dem langjährigen Durchschnitt (-51 %) vergleichbar. Insgesamt ist im Retail-Portfolio-Segment trotz der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine gute Marktdynamik zu beobachten, die sich jedoch in der Anzahl der Deals und weniger im Umsatz widerspiegelt. Diese Dynamik zeigt sich auch innerhalb des Transaktionsvolumens von Retail-Investments, die im Jahr 2023 24 % des Gesamtumsatzes am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt beisteuerten und deren Anteil an diesem damit um 7 % über dem Vorjahresniveau lag. Speziell das Segment der Discounter, Fach- und Supermärkte trug mit einem Anteil von 57,8 % maßgeblich zum Transaktionsvolumen der Retail-Investments bei.

Vergangenheitswerte sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung der Immobilienmärkte.

#### 4.5 BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Anlageobjekte können künftig aufgrund von Weitergabeverpflichtungen aus den ursprünglichen Grundstückskaufverträgen, den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen, den Mietverträgen, etwaigen Gestattungsverträgen, den Baugenehmigungen, aus den abzuschließenden Darlehensverträgen, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sowie aus etwaigen dinglichen Belastungen und Baulasten und dem jeweiligen Bebauungsplan bestehen. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anlageobjekte erworben hat, sind der KVG entsprechend auch keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte bekannt.

Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der künftig zu erwerbenden Anlageobjekte ergeben sich jeweils insbesondere aus der Lage, dem baulichen Zustand, der Bauausführung sowie der Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Anlageobjektes. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anlageobjekte mittelbar erworben hat, sind der KVG entsprechend auch keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte bekannt.

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Anteile an den Objektgesellschaften können künftig aufgrund der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften, der Anlagebedingungen und etwaigen Darlehensverträgen bestehen. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anteile an Objektgesellschaften erworben hat, sind der KVG entsprechend auch keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte bekannt.

Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der Anteile an den Objektgesellschaften sind der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Für den Betrieb der mittelbar zu erwerbenden Anlageobjekte sind gegebenenfalls behördliche Genehmigungen erforderlich, die vom jeweiligen Mieter einzuholen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese ab dem Zeitpunkt der Übernahmen des betroffenen Anlageobjektes vorliegen.

#### 4.6 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Gesellschaft legt dem Investitionsvorhaben stets ein Bewertungsgutachten für jede zu erwerbende Immobilie bzw. jede Beteiligung an einer Objektgesellschaft von einem externen Bewerter zugrunde.

# 5| RISIKEN DER BETEILIGUNG

Die dargestellten Risiken sind nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien geordnet. Soweit die Risiken zu den verschiedenen Phasen zugeordnet sind, in denen sich die Risiken typischerweise verwirklichen können, dient dies lediglich der Übersichtlichkeit. Risiken können auch phasenübergreifend eintreten und/oder sich in anderen Phasen ereignen. Die einzelnen Risiken bestehen unabhängig voneinander und können kumulativ auftreten, sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken oder sich wechselseitig verstärken.

Aus Vereinfachungsgründen werden nachfolgend Mieter und Pächter, Miet- und Pachtverträge und vergleichbare Begriffe zusammengefasst und jeweils unter „Mieter“ etc. dargestellt.

## 5.1 RISIKOPROFIL

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte, unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die Beteiligung beinhaltet das signifikante Risiko, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch ungewiss ist, in welche konkreten Anlageobjekte die Gesellschaft investieren wird (sog. „Blind-Pool“, siehe Abschnitt „Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung“).

Die Gesellschaft darf sich unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Objektgesellschaften an Immobilien beteiligen. Die Investitionen in Immobilien sollen planmäßig über Objektgesellschaften erfolgen, jedoch sind auch unmittelbare Investitionen in Immobilien grundsätzlich möglich. Die Objektgesellschaften können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren (die Investitionen in Objektgesellschaften sowie hierüber die mittelbaren Investitionen in Immobilien werden im Folgenden auch als „mittelbare Investitionen in Immobilien“ oder zusammen mit den etwaigen unmittelbaren Immobilieninvestitionen als die „Vermögensgegenstände“ bezeichnet).

Die angestrebten Rückflüsse bzw. Auszahlungen aus der Beteiligung an der Gesellschaft können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger führen. Sämtliche Risiken, die die Objektgesellschaften bzw. Vermögensgegenstände betreffen, können sich mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und können für den Anleger bis zum vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen. Daher sollten alle Risiken, die im Folgenden unmittelbar im Zusammenhang mit

den mittelbaren Investitionen in Immobilien sowie den Objektgesellschaften bzw. den Vermögensgegenständen beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Gesellschaft und damit für die Anleger verstanden werden.

Eine Anlageentscheidung sollte erst nach Abwägung aller Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebots getroffen werden. Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch einen fachkundigen Dritten ihres Vertrauens, beispielsweise einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen. Sollte der Anleger nach der Lektüre dieses Kapitels zu der Ansicht gelangen, dass die mit einer Beteiligung verbundenen Risiken für ihn zu hoch sind, sollte er sich nicht beteiligen.

Die nachfolgend dargestellten Risiken stellen zusammen das Risikoprofil des Investmentvermögens dar. Es soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht erkennbare oder noch nicht bestehende und daher nachfolgend nicht dargestellte Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können hier nicht erfasst werden.

## 5.2 MAXIMALRISIKO

**Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Einlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuerzahlungen nebst darauf anfallender Zinsen, Sonderwerbungskosten sowie sonstige Kosten aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.**

## 5.3 HAFTUNG

Anleger beteiligen sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt als Kommanditist durch eine Umwandlung ihrer mittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft und haften gemäß den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen beschränkt mit ihrer Einlage, wenn und soweit die Einlage geleistet ist.

Hat der Anleger seine Einlage vollständig geleistet, lebt die Haftung des Gesellschafters gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Hafteinlage gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf, soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der Einlage) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch

die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung als Treugeber ist zusätzlich die Zustimmung des Treugebers erforderlich.

Im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass entgegen der Regelung des Gesellschaftsvertrages sowie der Vorschriften des KAGB in analoger Anwendung der §§ 30 f. GmbHG bereits erfolgte Auszahlungen an die Anleger von der Gesellschaft zurückgefordert werden, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft bzw. der Komplementärin dies erfordern.

Die als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Treuhandkommanditistin im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme bezogen auf den jeweiligen Treugeberanteil freizustellen. Treugeber haften hierdurch entsprechend mittelbar bis zur Höhe des Anteils ihrer Treugeberbeteiligung an der im Handelsregister eingetragenen und geleisteten Haftsumme der Treuhandkommanditistin. Auch insoweit kann die Haftung in entsprechender Anwendung der §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder aufleben.

## 5.4 PERSÖNLICHE ANTEILSFINANZIERUNG

Finanziert ein Anleger seine Beteiligung ganz oder teilweise über ein persönliches Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen beziehungsweise Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den laufenden Auszahlungen der Gesellschaft bedient werden können, z. B. weil Auszahlungen bei einer Realisierung von nachstehend beschriebenen Risiken reduziert, zeitlich verzögert oder entfallen müssen. In allen Fällen, insbesondere aber bei einem eventuellen Totalverlust seiner Einlage nebst Ausgabeaufschlag, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus seinem weiteren privaten Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Einlage das weitere Vermögen eines Anlegers gefährdet wird. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

## 5.5 SONDERWERBUNGSKOSTEN UND SONSTIGES KOSTENRISIKO

Die einem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstehenden Sonderwerbungskosten (wie z. B. individuelle Rechts- und Steuerberatungskosten oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung) sind von diesem selbst zu tragen. Soweit sich laufende Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen, stehen den Sonderwerbungskosten keine Einnahmen gegenüber. In diesem Fall muss der Anleger seine Sonderwerbungskosten aus seinem privaten Vermögen zahlen.

Darüber hinaus können für den Anleger gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag bzw. im Treuhandvertrag zusätzliche Kosten entstehen. Hierzu zählen beispielsweise Kosten im Zusammenhang mit der Umwandlung der indirekten Beteiligung über den Treuhandkommanditisten in eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft, Anteilsübertragungskosten und Kosten im Zusammenhang mit einem Ausschluss des Anlegers einschließlich der Erstattung hierdurch verursachter Grunderwerbsteuer.

Weiterhin können vom Anleger bei nicht rechtzeitiger Zahlung seiner Einlage nebst Ausgabeaufschlag von der Gesellschaft Verzugszinsen gefordert werden, die er aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hätte.

## 5.6 STEUERZAHLUNGEN

Für den Fall, dass den erbrachten oder noch zu leistenden Steuerzahlungen keine Auszahlungen oder Steuererstattungen gegenüberstehen, kann bei einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

## 5.7 INSOLVENZRISIKO

Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen bei der Gesellschaft. Kann die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, besteht das Risiko der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderer insolvenzrechtlicher Maßnahmen hinsichtlich der Gesellschaft.

Das gleiche Insolvenzrisiko gilt für Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft sich künftig zu beteiligen plant. Die Insolvenz solcher Objektgesellschaften kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und dazu führen, dass die Gesellschaft ihrerseits in Insolvenz gerät. Weder die Objektgesellschaften noch die Gesellschaft gehören plangemäß einem Einlagensicherungssystem an.

Dies alles kann dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger reduziert werden oder ganz entfallen. Zusätzlich besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger (insbesondere da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört).

## 5.8 ALLGEMEINE PROGNOSE-RISIKEN

Dieser Verkaufsprospekt enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der KVG und der Gesellschaft wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Verkaufsprospekt

getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche, steuerliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen sowie die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Vermögensgegenstände und damit der Gesellschaft, insbesondere in Bezug auf die Umsetzung und künftige Entwicklung ihrer Investitionen, die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen, sowie die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Prospekt abgebildeten Vermögensanlage. Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung der Investition in die Gesellschaft.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt vorhergesehen werden. Die Planung der Gesellschaft ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die KVG und die Gesellschaft ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt haben, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der KVG und der Gesellschaft in diesem Verkaufsprospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Gesellschaft könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

## 5.9 RISIKEN DER INVESTITIONSPHASE

### 5.9.1 BLIND-POOL-RISIKO/ INVESTITIONSRISIKO/ RISIKOSTREUUNG

Bei diesem Beteiligungsangebot handelt es sich um einen sogenannten „Blind-Pool“. Die konkreten Vermögensgegenstände der Gesellschaft, insbesondere die mittelbaren Investitionen in Immobilien, stehen noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilien fest.

Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilieninvestitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Gesellschaft und ihren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und Bonität der Gesellschaft machen.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft geeignete Investitionsmöglichkeiten nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet, oder dass sie aus anderen Gründen die Investitionen in Immobilien nicht wie geplant umsetzen

kann. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen investieren kann, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/ oder höheren Kosten und Risiken als geplant.

Die Gesellschaft investiert planmäßig nach dem Grundsatz der Risikomischung (§ 262 Abs. 1 KAGB). Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogestreut investiert sein (§ 262 Abs. 1 Satz 3 KAGB). Wird die Risikostreuung nicht innerhalb dieser Frist erreicht, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Gesellschaft. Während des Zeitraums, in dem die Gesellschaft die Risikostreuung noch nicht erreicht hat, kann die geringere Risikostreuung bewirken, dass die Gesellschaft in größerem Maße von den wirtschaftlichen Ergebnissen einzelner ihrer Investitionen in Immobilien abhängig ist. Insoweit können sich Risiken, die sich bei einer Investition der Gesellschaft in Immobilien verwirklichen sollten, in deutlich stärkerer Weise auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft auswirken, als wenn die Gesellschaft im Zeitpunkt des Risikoeintritts über eine breitere Risikostreuung ihrer Vermögensgegenstände verfügt.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.2 ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) UND ANKAUFSRISIKO

Im Rahmen der u. a. technischen, rechtlichen und steuerlichen Prüfung (Due Dilligence) der künftig zu tätigenden Investitionen in Immobilien sollen Sachverständige, Bewerter und erfahrene Berater eingesetzt werden. Es kann trotz sorgfältiger Erhebung und Analyse der Daten über die jeweiligen Vermögensgegenstände nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne Umstände oder Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt oder nicht bewertet wurden und damit falsch bzw. nicht bewertet worden sind (z. B. kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Baumängel, rechtliche und steuerliche Risiken). Dies kann erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Anlageobjektes und letztendlich Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen von der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und damit an die Anleger haben und gegebenenfalls auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs der Vermögensgegenstände das Risiko, dass die entsprechenden Kaufverträge rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie gegebenenfalls nicht durchsetzbar sein können. Ferner besteht das Risiko, dass die Verkäufer und/oder etwaige Sicherheitengeber ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem jeweiligen Kaufvertrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vorkaufsrechte an zu erwerbenden Immobilien bestehen und Berechtigte das ihnen zustehende Vorkaufsrecht ausüben, so dass sie in den jeweiligen Immobilienkaufvertrag an Stelle der betroffenen Objektgesellschaft eintreten und der Erwerb scheitert.

Soweit aufgrund der Ankaufsprüfung von dem (mittelbaren) Immobilienwerb Abstand genommen wird, können sich entsprechende

Ausgaben durch die Investition nicht mehr amortisieren. Es besteht insoweit das Risiko sogenannter „verlorener Kosten“.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.3 ÜBERNAHMERISIKO VERMÖGENSGEGENSTÄNDE/ FERTIGTELLUNGSRISIKO IMMOBILIEN/ FINANZIERUNGSRIKIO INVESTITIONSPHASE

Es besteht das Risiko, dass sich eine Übernahme eines Vermögensgegenstandes – sowohl unmittelbar auf Ebene der Gesellschaft als auch mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften – verzögert oder die Übernahme unmöglich wird, beispielsweise im Falle der Ausübung von vertraglichen Kündigungsrechten einer Vertragspartei. Sofern es sich um Immobilien im Bau handelt, besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung verzögert und die jeweilige Immobilie verspätet an den Mieter übergeben wird oder aus nicht vorhersehbaren Gründen die Fertigstellung sogar unmöglich wird. Bei einer verzögerten und/oder nicht erfolgten Übernahme besteht das Risiko, dass die Gesellschaft und/oder die Objektgesellschaften schadenersatzpflichtig sind bzw. gemacht werden. Die Durchführung der Baumaßnahmen obliegen bis zum Übergabetag einer Immobilie üblicherweise dem Verkäufer. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen und Maßnahmen im Bau- und Geschäftsablauf bis zu diesem Zeitpunkt nach dem wirtschaftlichen Interesse des Verkäufers getroffen werden und diese zum Nachteil der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften sind.

Durch eine verspätete Übernahme besteht das Risiko, dass die Fremdkapitalkosten höher als kalkuliert anfallen, beispielsweise durch Bereitstellungszinsen, die für einen längeren Zeitraum gezahlt werden müssen.

Im Falle einer Nichtübernahme eines Vermögensgegenstandes besteht das Risiko, dass es zur Rückabwicklung der betreffenden Objektgesellschaften und in der Folge auch der Gesellschaft kommt. Sollten die gegebenenfalls entstehenden Mehrkosten so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind bzw. beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz für die betroffenen Objektgesellschaften und folglich auch für die Gesellschaft.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Verzögerungen und sonstigen Hindernissen beim Ankauf und bei der Übernahme der Vermögensgegenstände ein Anspruch gegenüber den jeweils finanzierenden Banken auf Auszahlung von langfristigen Darlehen und/oder Eigenkapitalzwischenfinanzierungen für den Erwerb der Vermögensgegenstände erlischt und den Banken darüber hinaus ein ggf. entstandener Schaden ersetzt werden muss. Auch besteht das Risiko, dass finanzierende Banken (z. B. aufgrund einer Finanzmarktkrise) ihre Verpflichtungen aus Darlehensverträgen gegenüber der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften nicht oder nicht vollständig erfüllen können.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Dr. Peters GmbH & Co. KG ihren etwaigen Verpflichtung zur Einzahlung einer Stillen Beteiligung oder zur Zahlung des Garantiebetrages aus der

Platzierungsgarantie nicht nachkommt oder diese für eine Gewährung von Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht ausreichend sind und in Folge Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht zur Verfügung stehen.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung (beispielsweise bei einer Kündigung aus wichtigem Grund) etwaiger Eigenkapitalzwischenfinanzierungen durch einen Darlehensgeber und/oder für den Fall, dass ein Darlehensgeber und/oder ein etwaiger Bürge den Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag/der Sicherheiten während der Laufzeit der Darlehen nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht darüber hinaus das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies kann wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve führen.

Kann eine alternative Finanzierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gefunden werden und/oder – in Bezug auf Eigenkapitalzwischenfinanzierungen – kommt die Dr. Peters GmbH & Co. KG ihren etwaigen Verpflichtung zur Einzahlung einer Stillen Beteiligung oder ihren Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nicht nach, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss, und dass es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann. Für den Fall, dass ein oder mehrere Darlehen nicht in Anspruch genommen und kein neuer Darlehensgeber gefunden werden kann, kann der betreffende Vermögensgegenstand nicht erworben und nicht übernommen werden.

Es besteht das Risiko, dass eine neue Finanzierung nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann. Die Platzierungsgarantin kann unter Umständen vor Inanspruchnahme aus der Platzierungsgarantie zunächst ein Nachrangdarlehen gewähren. Dies führt zu einem zusätzlichen Aufwand und damit zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Risiken aus der laufenden Darlehensgewährung einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung – sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften –, der Hebeleffekte, der gesetzlichen Beschränkungen zur Aufnahme von Fremdkapital und der Belastung der Vermögensgegenstände wird auf die Risiken in Abschnitt „Einsatz von Leverage/ Fremdkapital/Derivaten“ zur langfristigen Finanzierung verwiesen, die entsprechend gelten. Die dort dargestellten Risiken gelten entsprechend auch für die Investitionsphase.

Ebenfalls besteht das Risiko, dass nicht kalkulierte Mehrkosten – auch hinsichtlich etwaiger bereits abgeschlossener Finanzierungen – auftreten, die die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften zusätzlich belasten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der betreffende Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt oder diese nicht durchsetzbar sind oder nicht vereinbart waren, z. B. seine Verpflichtungen aus abgegebenen Garantien oder Freistellungsverpflichtungen.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.9.4 RISIKO BEI ANTEILSKÄUFEN

Bei einem Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft im Wege des Anteilskaufs (sog. „Share Deal“) besteht das Risiko, dass versteckte Verbindlichkeiten oder nicht werthaltige Forderungen in der betreffenden Objektgesellschaft erst nach Durchführung des Anteilserwerbs offenkundig werden, was zu nicht kalkulierten, zusätzlichen Belastungen für die betroffenen Objektgesellschaften sowie hierüber mittelbar der Gesellschaft führen kann.

Auch wenn hierfür gegebenenfalls eine Haftung/Gewährleistung Dritter, beispielsweise des Verkäufers, vereinbart wurde, besteht das Risiko, dass dieser Dritte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann oder etwaige Ansprüche nicht rechtzeitig erkannt werden und/oder nicht durchsetzbar sind und die ungeplanten Belastungen bei den betroffenen Objektgesellschaften verbleiben.

Sollten zusätzliche Belastungen so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind und auch nicht beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaften sowie mittelbar der Gesellschaft.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.9.5 MEHRKOSTENRISIKEN

Es besteht das Risiko, dass bei der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften jeweils höhere und/oder nicht kalkulierte Kosten anfallen als geplant. Überschreibungsbeträge können aus der etwaig vorhandenen Liquidität finanziert werden, was jedoch zu einer Verminderung der Liquiditätsreserve führt. Es besteht das Risiko, dass die Liquiditätsreserven der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nicht ausreichen, um Überschreibungsbeträge ganz oder teilweise zu kompensieren. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Geringere und/oder verspätete Einnahmen sowie höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften entstehen. Gegebenenfalls müssen, soweit möglich, zusätzliche Einlagen für die Gesellschaft eingeworben werden. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum vollständigen oder teilweisen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.9.6 PLATZIERUNG DES BETEILIGUNGSKAPITALS

Es besteht das Risiko, dass das für bereits getätigte Investitionen erforderliche Kommanditkapital nicht eingeworben werden kann. Dies kann zum einen zu einer Verringerung oder zu einem vollständigen Verbrauch der Liquiditätsreserve der Gesellschaft und somit zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen. Auch könnte dies dazu führen, dass die planmäßig in Anspruch genommene Eigenkapitalzwischenfinanzierungen nicht

oder nicht vollständig zurückgezahlt werden können, die möglichen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen fällig gestellt werden und/oder die Dr. Peters & Co. KG ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie bzw. ihrer Stillen Beteiligung an der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund von einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz, nicht erfüllt. Dies alles kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann.

Es besteht zudem das Risiko, das weniger als das geplante Kommanditkapital eingeworben und investiert werden kann, wodurch sich die erwartete Risikostreuung reduzieren würde.

#### 5.9.7 RÜCKABWICKLUNG

Es besteht neben den vorgenannten Gründen, die zu einer Rückabwicklung der Gesellschaft führen, das Risiko, dass das Beteiligungskapital der Gesellschaft nicht im ausreichenden Maße eingeworben werden und/oder die Gesellschaft nicht risikogemischt investieren kann (siehe Abschnitt „Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung“). Es besteht ferner das Risiko, dass die Dr. Peters & Co. KG ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie bzw. ihrer Stillen Beteiligung an der Gesellschaft nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt oder der jeweilige Betrag nicht ausreicht und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf. Dies alles kann eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft zur Folge haben. Ferner ist die Platzierungsgarantie als auch die Stille Beteiligung der Höhe nach begrenzt, somit besteht das Risiko, dass im Falle einer darüber hinaus nicht ausreichenden Einwerbung des Beteiligungskapitals der Gesellschaft dies ebenfalls eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft zur Folge hätte.

Im Falle einer Rückabwicklung ist die Gesellschaft zwischenzeitig mit Kosten belastet worden. Der Anleger hat keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Einlage nebst Ausgabeaufschlag. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10 RISIKEN DER BETRIEBSPHASE

#### 5.10.1 WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN DES IMMOBILIENMARKTES

Investitionen in Immobilien und ihre Wertentwicklung werden von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und im Speziellen von den Veränderungen des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort beeinflusst. Hierbei sind insbesondere Konjunktуреinflüsse, die regionale und überregionale Konkurrenzsituation und deren etwaige Intensivierung oder auch die Entwicklung des dazugehörigen Einzugsgebietes zu nennen. Ob geeignete Investitionen in Immobilien zu den geplanten Bedingungen getätigt und die angestrebten Rückflüsse aus Investitionen in Immobilien erwirtschaftet werden können, wird unter anderem davon abhängen, wie nachhaltig sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Angebots- und Nachfragesituation im Immobilienmarkt entwickeln. Anforderungen im Zusammenhang mit

Nachhaltigkeitsaspekten und -regulierungen können zudem die Nachfragesituation beeinflussen. Ungünstige Entwicklungen können sich sowohl auf die laufenden Ergebnisse der Objektgesellschaften und damit der Gesellschaft als auch auf einen zukünftigen Verkaufspreis der Immobilien auswirken. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.2 BAUMÄNGEL, GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE, ALTLASTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei den zu erwerbenden Immobilien versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel und/oder Instandhaltungsschäden sowie unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen und/oder nicht entdeckte bzw. bestehende Bodenverunreinigungen, Wasserverunreinigungen, Altlasten und/oder gesundheitsgefährdende Stoffe in und außerhalb der Immobilien gibt und/oder etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden. Vorgenanntes kann zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten führen. Es ist möglich, dass sich der jeweilige Untergrund/Baugrund zukünftig als nicht ausreichend tragfähig herausstellt und dies zu Gebäudeschäden führt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien nicht entsprechend der Baugenehmigung oder anderer Vorgaben (z. B. Bebauungsplan, Brandschutz) errichtet wurden oder sich diese ändern. Es ist ferner möglich, dass sich heutige Bauverfahren und Bautechniken zukünftig als fehler- und/oder schadenanfällig herausstellen oder, dass verwendete Baustoffe und/oder Baumaterialien zukünftig als gesundheitsgefährdend erkannt werden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten in den noch zu schließenden Kaufverträgen nicht vereinbart oder nicht umfasst und/oder diese anschließend nicht realisiert werden können und/oder der Gewährleistungszeitraum abgelaufen ist. Soweit der jeweilige Verkäufer der Immobilien oder Dritte, wie beispielsweise ein Generalunternehmer, für Mängel einzustehen haben, besteht das Risiko, dass sie ihren vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nachkommen oder Rechtsansprüche gegen sie nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass Mieter eine Reduzierung der Miete verlangen. Insgesamt kann es hierdurch zu erheblichen Kosten kommen und die Ertragsfähigkeit und der Wert der betroffenen (mittelbaren) Investition der Gesellschaft in Immobilien kann erheblich belastet werden. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.10.3 MIETEINNAHMEN/ERFÜLLUNG DER MIETVERTRÄGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ist mittelbar wesentlich von der Erfüllung der jeweiligen Mietverträge abhängig und eng damit verknüpft, dass die Mieter die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Mietvertrag erfüllen. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der Mietverhältnisse zu Leistungsstörungen kommt und ein oder mehrere Mieter ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht nachkommen, insbesondere

hinsichtlich der Zahlung der laufenden Miete. Es besteht hierbei das Risiko, dass ein oder mehrere Mieter Insolvenz anmelden müssen oder in vergleichbare wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Es besteht weiterhin das Risiko, dass etwaige Sicherheitgeber der Mieter (z. B. Bürgen oder Patronatsgeber) ihren Verpflichtungen nicht nachkommen und/oder etwaige Sicherheiten nicht verwertet werden können oder nicht ausreichend sind. Schließlich kann es zum Wegfall von Mietern kommen (z. B. auf Grund von außerordentlichen Kündigungen). Es besteht ferner das Risiko, dass gesetzliche Regelungen in das Mietverhältnis zwischen Gesellschaft und Mieter eingreifen, wie zuletzt im Rahmen der Lockdowns im Zuge der COVID-19-Pandemie. Dies kann insbesondere zu einer Veränderung der Fälligkeit der Miete und/oder zur Senkung der Miete führen. Dies kann insgesamt zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger, möglicherweise sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Ein besonderer Investitionsfokus der Gesellschaft ist die (mittelbare) Investition insbesondere in Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien, Fachmarktzentren oder andere Einzelhandelsimmobilien, die an Vollsortimenter oder Discounter im Lebensmittel-einzelhandel, an Drogerieunternehmen oder Baumärkte vermietet sind, was mit spezifischen Risiken verbunden ist. Beispielsweise kann sich das Einkaufsverhalten der Verbraucher – insbesondere bei Bestellung im Internet – dahingehend ändern, dass sich dies negativ auf die Mieter der Immobilien auswirkt. Insoweit besteht hinsichtlich der potenziellen Mieter der Immobilien ein branchenbezogenes Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko.

Bei einer Nichterfüllung von Verpflichtungen aus den Mietverträgen durch die Mieter oder die betroffene Objektgesellschaft als Vermieter, bei unwirksamen Vertragsklauseln/Mietnachträgen oder bei Mietminderungsrechten der Mieter besteht das Risiko, dass Mietzahlungen gekürzt, ein oder mehrere Mietverträge gekündigt werden und/oder die betroffene Objektgesellschaften Schadenersatzleistungen zahlen oder Kosten übernehmen muss.

Die Folgen vorgenannter Risiken können geringere oder verspätete Mietzahlungen bis hin zum vollständigen Ausfall von Mietzahlungen, höhere Kosten sowie ein ungeplanter Leerstand der jeweiligen Immobilie sein.

Es wird von einer durchschnittlichen Inflationsrate von 3,00 % p. a. bis 2026 und dann von 2,25 % p. a. ab 2027 ausgegangen, die aufgrund üblicher Regelungen in Mietverträgen hinsichtlich der Wertsicherung zu entsprechenden Mieterhöhungen führen würden. Es besteht das Risiko, dass bestehende und/oder künftig noch abzuschließende Mietverträge keine oder schlechtere Vereinbarungen zur Wertsicherung enthalten oder sich später solche Vereinbarungen als unwirksam herausstellen. Sollte sich über den Prognosezeitraum eine geringere durchschnittliche Inflationssteigerung und damit eine geringere oder keine Indexsteigerung einstellen oder sollten die entsprechenden Regelungen in Mietverträgen nicht vorhanden oder unwirksam sein, würde dieses zu geringeren Mietsteigerungen führen. Sollte sich über einen längeren Zeitraum eine Deflation einstellen, kann dies auch zu einer Verminderung der Miethöhe bei bestehenden und auch bei künftig noch abzuschließenden Mietverträgen führen, insbesondere wenn im Fall von Neuvermietungen nur geringere Mieten erzielbar

wären. Dies alles kann mittelbar eine Verminderung der Auszahlungen an die Anleger zur Folge haben.

Bei vertragsgemäßer Beendigung eines Mietvertrages, Kündigung eines Mietvertrages und bei Ausfall eines Mieters muss jeweils ein neuer Mieter gefunden werden. Dies gilt ebenfalls für etwaige Flächen, die zum Zeitpunkt der (mittelbaren) Investition in Immobilien noch nicht vermietet sind. Eine Verringerung der Anzahl von Mietern verringert zugleich die Risikostreuung der (mittelbaren) Investitionen der Gesellschaft in Immobilien und erhöht das Mietausfallrisiko hinsichtlich der noch bestehenden Mietverträge. Es besteht das Risiko, dass ein neuer Mieter nicht oder nur mit einer zeitlichen Verzögerung und/oder nur zu schlechteren Bedingungen (z. B. bei der Miethöhe, den Instandhaltungsverpflichtungen, Betriebskosten, usw.) gefunden werden kann und es aufgrund der jeweiligen Nutzungsart nur einen eingeschränkten Mieterkreis gibt. Zudem kann sich das Mietausfallrisiko erhöhen, beispielsweise aufgrund einer schlechteren Bonität des Anschlussmieters. Dies kann zu Erlösausfällen, geringeren Erlösen beziehungsweise erhöhten Aufwendungen bei der betroffenen Objektgesellschaft führen und sich negativ auf die Bewertung der jeweiligen Immobilie auswirken (siehe auch Abschnitt „Risiken der Veräußerung“). Auch können nicht kalkulierte Kosten für die Neugewinnung eines Mieters, wie mietfreie Zeiten, Übernahme von Ausbaukosten, Renovierungs- und Umbaukosten, Maklerkosten etc. anfallen, die möglicherweise über die bestehenden Liquiditätsreserven hinaus einen zusätzlichen Finanzierungsbedarf mit sich bringen. Können insgesamt die geplanten Erträge aus der Vermietung nicht in der kalkulierten Höhe erzielt werden, bleiben Erträge vollständig aus oder fallen höhere Aufwendungen im Zuge einer Neuvermietung an und/oder kann ein zusätzlicher Kapitalbedarf nicht realisiert werden, wird sich das Betriebsergebnis der betroffenen Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft verringern oder ganz entfallen.

Dies alles kann zu ausbleibenden Mieteinnahmen und im äußersten Fall zu einer Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaften führen. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.4 GENEHMIGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die für einen planmäßigen Verlauf der Beteiligung derzeit bzw. künftig benötigten vertraglichen/behördlichen und/oder gesetzlichen Genehmigungen/Gestattungen nicht oder nicht rechtzeitig vorliegen oder nicht erneuert oder übertragen werden. Dieses Risiko kann sowohl die Gesellschaft, die Objektgesellschaften sowie etwaige Mieter betreffen. Weiterhin besteht das Risiko, dass Aufsichts- und Genehmigungsbehörden und gegebenenfalls zuständige Gerichte zu der Auffassung gelangen, dass Geschäfte der Objektgesellschaften und/oder der Gesellschaft oder anderer an der Fondskonzeption beteiligter Gesellschaften unter einem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt stehen beziehungsweise der Gesetzgeber diese unter eine Genehmigungspflicht stellt. Es besteht die Möglichkeit, dass die zuständigen Behörden Verwaltungsmaßnahmen treffen, die zu höheren Verwaltungskosten und somit zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die zuständigen Behörden z.

B. erschwerende Auflagen für eine Geschäftstätigkeit erlassen, die den Betrieb einer Immobilie zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen, besteht im schlimmsten Fall das Risiko, dass es zu einer vorzeitigen Veräußerung der jeweiligen Immobilie kommen kann. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.5 EREIGNISSE HÖHERER GEWALT/ VERSICHERUNGEN/ ZERSTÖRUNG/ UNTERGANG/ PANDEMIE/ POLITISCHE RISIKEN

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie Naturkatastrophen, Extremwetterereignisse aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und anderer Fälle höherer Gewalt können Immobilien ganz oder teilweise untergehen oder die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt oder von anderen Ereignissen höherer Gewalt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung durch das Ereignis höherer Gewalt nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche (siehe auch Abschnitt „Risiken der Veräußerung“) erschwert oder unmöglich wird.

Auch können politische Risiken, militärische Konflikte sowie die Ausbreitung von Infektionskrankheiten nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben. Die Auswirkungen von derartigen Epidemien und Pandemien wie beispielsweise der Corona-Pandemie sowie negative militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa beeinflussen die Konjunktur, die Wirtschaft und damit den Immobilienmarkt. Diese Auswirkungen können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung und einer weiterhin hohen oder steigenden Inflation führen (siehe auch Abschnitt „Inflationsrisiko“). Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Konjunktur kann die Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage der Vermögensgegenstände und/oder der Gesellschaft auswirken.

Es ist dabei nicht auszuschließen, dass Schadensfälle nicht oder nicht vollständig durch die abgeschlossenen Versicherungen abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der jeweiligen Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, der Versicherungsschutz nicht besteht oder gekündigt ist und/oder die Versicherungssumme nicht ausreichend für die Schadensbehebung ist. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass die Versicherung einzelner Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich sind. In diesen Fällen hat der jeweils Geschädigte den Aufwand aus den Schäden selbst zu tragen. Gleiches gilt für einen eventuell vereinbarten Selbstbehalt. Ferner ist

durch die genannten Ereignisse eine dauerhafte nachteilige Wertminderung der Immobilien möglich, die zu Einbußen bei einer Veräußerung führen kann.

Weiterhin besteht im Schadensfall das Risiko, dass keine oder nur reduzierte Mieteinnahmen vom Mieter zu leisten sind, etwaige Darlehen aber unverändert weiter bedient werden müssen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihren üblicherweise bestehenden Verpflichtungen zum Abschluss von Versicherungen und der Zahlung der entsprechenden Versicherungsprämien nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen. Es besteht zudem das Risiko, dass Mietverträge diese Verpflichtungen des Mieters nicht vorsehen und die betroffene Objektgesellschaft diese Versicherungen auf eigene Kosten abschließen muss oder die Versicherungen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang abgeschlossen werden können. Daher besteht das Risiko, dass daraus resultierende Kosten gegebenenfalls von der betroffenen Objektgesellschaft zu tragen sind. Je nach Höhe der zu tragenden Kosten kann es auch zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der betroffenen Objektgesellschaft kommen.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung einer Immobilie ist es möglich, dass die betroffene Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft im Einzelfall nach dem jeweiligen Mietvertrag zu einem Wiederaufbau der Immobilie verpflichtet ist.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung ist es möglich, dass die von der Versicherung gezahlte Versicherungssumme zur bzw. nach Rückführung der ausstehenden Darlehen und gegebenenfalls zu leistender Ausgaben nicht ausreicht, um die betroffene Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft wirtschaftlich schadlos zu stellen.

Ferner können in Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und/oder die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Objektgesellschaften und/oder der Gesellschaft haben kann.

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Deutschland und die deutschen Bundesländer – beispielsweise angesichts der COVID-19-Pandemie verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die Gesamtwirtschaft ausgewirkt haben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das soziale und wirtschaftliche Verhalten der Bevölkerung in Reaktion auf die COVID-19-Pandemie nachhaltig verändert und dies negative Einflüsse auf den allgemeinen Immobilienmarkt sowie auf die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien, die Vermietbarkeit von Immobilien und ihre künftige Wertentwicklung hat. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie bzw. eine andere neu auftretende Pandemie erneut für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben beeinträchtigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit Pandemien zukünftig weitere Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden, die nachteilige Auswirkungen auf die geplanten mittelbaren Investitionen in Immobilien sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

der Objektgesellschaften und/oder der Gesellschaft haben können.

Weiterhin befindet sich der Nah-Osten, Russland und die Ukraine zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Krieg, was mit entsprechenden Risiken verbunden ist. Insbesondere besteht die Gefahr der Eskalation des Krieges bzw. des Übergreifens auf NATO-Staaten, was sich negativ auf die Vermögensgegenstände – z. B. durch Beschädigung bei Einsatz von Kriegswaffen oder der Unterbrechung von Lieferketten – auf die Gesellschaft auswirken kann.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die geplanten Investitionen in Immobilien sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.6 ANLAGE DER FREIEN LIQUIDITÄTSRESERVE UND ZINSERTRÄGE

Kapital der Gesellschaft kann als Liquiditätsreserve gehalten werden, was mit bestimmten Risiken verbunden ist. Es besteht beispielsweise das Risiko, dass eine Negativverzinsung der freien Liquidität der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften erfolgt und/oder ein Verwarentgelt erhoben wird und dass bei Marktverwerfungen, die bei Banken oder anderen Finanzinstituten angelegten Liquiditätsreserven durch deren Insolvenz verloren gehen. Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.7 INFLATIONSRISIKO

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte der künftig im Vermögen der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände durch Inflation negativ beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse können gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des Gesellschaftsvermögens liegen. Dieses Risiko besteht derzeit insbesondere, da in den letzten zwei Jahren jeweils eine hohe Inflationsrate bestand. Dies alles kann die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft bzw. der im Gesellschaftsvermögen unmittelbar und mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

#### 5.10.8 SONSTIGE VERTRAGSPARTNER

Neben den Mietern müssen auch alle anderen bestehenden und künftigen Vertragspartner der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften sowie die für die Gesellschaft handelnde KVG und die Verwahrstelle ihre jeweiligen vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommen. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen – gewollt oder ungewollt – ganz oder teilweise nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig erfüllen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht auch das Risiko, dass sich die Bonität der Vertragspartner verschlechtert. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche

gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

Bei einem Ausfall von Vertragspartnern oder bei Vertragsbeendigung müssen für die entsprechenden Dienstleistungsbereiche neue Vertragspartner gesucht werden, was gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Zusätzlich besteht das Risiko, dass ein Schadenersatzanspruch gegen einen Vertragspartner bei einem Verstoß nicht oder nicht vollständig realisiert werden kann, insbesondere wenn der jeweils Haftende nicht über eine ausreichende Liquidität verfügt, oder eine vereinbarte Haftungsbegrenzung oder verkürzte Verjährungsfristen einen Schadenersatz ganz oder teilweise verhindern.

Es besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft, die Objektgesellschaften sowie die für die Gesellschaft handelnde KVG, die Treuhandkommanditistin und die Verwahrstelle ihrerseits vertragliche Pflichten verletzen, insb. vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringen, und/oder Schadenersatzansprüche gegen sie begründet werden.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung von vertraglichen Vereinbarungen kommt, welche gerichtlich geklärt werden müssen. Derartige gerichtliche Auseinandersetzungen können langwierig sein und erhebliche Kosten verursachen; ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Schließlich ist auch möglich, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder in sonstiger Weise für die Gesellschaft, die Objektgesellschaften oder die für die Gesellschaft handelnde KVG nachteilig sind. Die vorstehenden Risiken betreffen sowohl bereits geschlossene als auch zukünftige Vereinbarungen.

All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen. Dies alles kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.9 BEWERTUNGEN UND AUSSAGEN DRITTER

Der (mittelbaren) Investition in die Immobilien, der laufenden Verwaltung sowie der Veräußerung der Immobilien oder der Anteile an den Objektgesellschaften werden jeweils Bewertungsgutachten für die Immobilien bzw. Anteile sowie weitere Berichte (beispielsweise zum Immobilienmarkt) von sachkundigen Dritten zugrunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass die darin enthaltenen Angaben nicht korrekt ermittelt und somit fehlerhaft sind und dass sich die Annahmen, Schlussfolgerungen und Prognosen der Bewertungsgutachten und Berichte als ungenau, unrichtig oder von den tatsächlichen Ereignissen abweichend herausstellen. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können weder von der Gesellschaft, der jeweiligen Objektgesellschaft, noch von der KVG abschließend überprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass Entscheidungen auf Grundlage unzutreffender Feststellungen/Einschätzungen Dritter getroffen werden. Dies kann sich unmittelbar und mittelbar nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.10 EINSATZ VON LEVERAGE/FREMDKAPITAL/DERIVATEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte, die die Rentabilität der Beteiligung erhöhen können. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken, die in diesem Kapitel beschrieben sind, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die es ohne den Einsatz des Fremdkapitals nicht geben würde.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände durch die Gesellschaft sind nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, beschränkt. Die von den Objektgesellschaften aufzunehmenden Fremdfinanzierungen sind bei der Berechnung der genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die Aufsichtsbehörden angeordnet werden, die die Liquiditätslage der jeweiligen Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen können (beispielsweise aufgrund des Erfordernisses außerplanmäßiger Tilgungszahlungen). Hierdurch bedingt können zusätzliche Kosten für die betroffene Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft auftreten, z. B. können Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten sein.

Es besteht das Risiko, dass geeignete Maßnahmen durch die betroffene Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder der Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die betroffene Objektgesellschaft und gegebenenfalls die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden müssen.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen zur Absicherung der von der Gesellschaft/Objektgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Ferner unterliegen die Geschäfte einem Vertragserfüllungsrisiko (vgl. nachstehende Angaben und Abschnitt „Sonstige Vertragspartner“). Dies kann zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

Für die mittelbare Investition in Immobilien ist beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften Fremdkapital aufnehmen. Die Aufnahme von Darlehen führt zu zusätzlichen Ausgaben für Zins und Tilgung.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften jeweils benötigtes Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt

bekommen oder die jeweils finanzierende Bank ein Darlehen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig auszahlt. Dies kann zur Folge haben, dass die Objektgesellschaften bzw. die Gesellschaft ihre jeweiligen Verpflichtungen (z. B. insbesondere zur Kaufpreiszahlung) nicht ordnungsgemäß erfüllen können und der Erwerb von Immobilien deshalb verzögert wird oder unmöglich wird, was die Einnahmen der betreffenden Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft beeinträchtigen wird. Es kann zudem nicht vorhergesagt werden, zu welchen Darlehenskonditionen das Fremdkapital aufgenommen werden kann. Es kann zu einer höheren als der jeweils beabsichtigten Fremdkapitalaufnahme, zur Notwendigkeit der Stellung von (weiteren) Sicherheiten oder zu höheren Zinsen und/oder Tilgungen kommen.

Regelmäßig sind Banken nach den marktüblichen Darlehensverträgen unbeschadet gesetzlicher Kündigungsfristen nur zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Ein solcher wichtiger Grund wird u. a. angenommen, wenn die jeweilige Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft mit Zahlungen in Verzug geraten sollte, eine vertraglich vereinbarte Finanzkennzahl bricht oder in seinen wirtschaftlichen Verhältnissen eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung sonstiger Verbindlichkeiten gegenüber der jeweiligen Bank gefährdet werden. Unter einer vereinbarten Finanzkennzahl kann z. B. das Verhältnis von Darlehensvaluta zu Immobilienwert (Loan to Value) definiert und mit einem Grenzwert vereinbart sein.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung der Darlehen durch die Bank, im Fall des Ablaufs der Darlehenslaufzeit und/oder für den Fall, dass die Banken ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag während der Laufzeit der Darlehen nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung notwendig wird, aber nicht, nicht vollständig oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies kann zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve führen. Kann keine alternative Finanzierung abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die finanzierenden Banken bestellte Sicherheiten verwerten und die jeweils finanzierte Immobilie veräußern, um die ausstehenden Darlehen zurückzuführen. Betreibt eine der finanzierenden Banken die Verwertung der von ihr finanzierten Immobilie und reicht der Verwertungserlös nicht zu ihrer Befriedigung aus, kann sie die Zwangsvollstreckung auch in das übrige Vermögen der Objektgesellschaft betreiben. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung einer Immobilie der Verwertungserlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen.

Sofern eine Fremdfinanzierung frühzeitig abgelöst werden soll oder aus anderen Gründen – z. B. aufgrund der vorstehenden Ausführungen – frühzeitig endet, besteht das Risiko, dass die betreffende Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Die jeweiligen Objektgesellschaften bzw. die Gesellschaft werden im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung üblicherweise verschiedene Zusicherungen abzugeben oder Finanzkennzahlen einzuhalten haben. Diese Verpflichtungen der Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft können auch dazu führen, dass die Gesellschaft keine oder nur vermin-

derte Auszahlungen an die Anleger leisten kann.

Es ist üblich, dass den finanzierenden Banken Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt werden müssen. Hieraus können sich insbesondere Risiken ergeben: Ein möglicher Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Objektgesellschaften bzw. Gesellschaft ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungspflichten sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Auch in diesem Fall steht der Verkaufserlös erst nach Abzug der noch ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der (Teil-)Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös unter deren tatsächlichem Verkehrswert liegt. Dies kann dazu führen, dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die jeweils finanzierende Bank vollständig zu befriedigen. Reicht in einem solchen Fall die Liquiditätsreserve der betroffenen Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft nicht aus, um die finanzierende Bank vollständig zu befriedigen, besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der betroffenen Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft, die hierdurch jeweils in Insolvenz geraten können.

Darüber hinaus kann es sein, dass die jeweils finanzierenden Banken das Recht haben, ein Konsortium zu bilden bzw. zu erweitern. Dementsprechend besteht das Risiko, dass durch eine zukünftig höhere Zahl und andere Zusammensetzung der Darlehensgeber erforderliche Entscheidungen oder Zustimmungen erschwert oder mit Verzögerung getroffen werden.

Sofern eine Objektgesellschaft oder die Gesellschaft Eigentümer mehrerer Immobilien werden sollte, werden gegebenenfalls je Immobilie Bankkonten eingerichtet, auf die u.a. laufend die jeweiligen Mietzahlungen eingehen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass durch eine bestimmte Immobilie erwirtschaftete Liquidität aufgrund des üblicherweise der Bank zustehenden AGB-Pfandrechts zur Bedienung von Verbindlichkeiten verwendet wird, die einer anderen Immobilie zuzurechnen sind. Entsprechend besteht in diesem Fall eine Querhaftung zwischen den Immobilien der betroffenen Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### **5.10.11 BETRIEBSKOSTEN, UMBAU UND MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG, VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT**

Der Erwerb von Immobilien geht mit Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtungen einher, die Kosten verursachen. Derzeit kann noch nicht vorhergesagt werden, ob und in welchem Umfang die Betriebs- und Instandhaltungskosten in Mietverträgen auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können. Sollte ein Mieter nicht in der Lage sein, seine mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen oder sollten Flächen nicht vermietet sein, so wären zunächst die Objektgesellschaften bzw. die Gesellschaft verpflichtet, die betreffenden Maßnahmen in eigenem Namen und

auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften bzw. die Gesellschaft die jeweils verauslagten Leistungen nicht erstattet bekommen, weil der Mieter hierzu nicht in der Lage ist bzw. kein Mieter vorhanden ist.

Ferner können Umbau- und Modernisierungskosten im Zuge von Neuvermietungen anfallen.

Die Kosten können höher als vorher erwartet sein. Solche unerwarteten Kostensteigerungen können zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der betroffenen Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft führen.

Unerwartet höhere Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen können das wirtschaftliche Ergebnis der jeweiligen Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft erheblich belasten und gegebenenfalls sogar zu einer erforderlichen Nachfinanzierung führen. Ferner können sich mietvertraglichen Regelungen als nicht durchsetzbar oder unwirksam erweisen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung bzw. des An- und Verkaufes der Immobilien zu Rechtsstreitigkeiten kommt. Rechtsstreitigkeiten können die Objektgesellschaften bzw. die Gesellschaft mit Anwalts- und Gerichtskosten belasten.

Den Eigentümer von Immobilien treffen ferner regelmäßig Verkehrssicherungspflichten, deren Verletzung insbesondere zum Schadensersatz verpflichten kann.

Dies alles kann sich unmittelbar und mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.12 GESELLSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN

Die der Gesellschaft und den Objektgesellschaften jeweils unmittelbar entstehenden Kosten (wie z. B. für die Jahresabschlussprüfung, die Einhaltung steuerlicher Verpflichtungen inkl. denkbarer zukünftiger neuer Steuern sowie unvorhergesehene Rechtsstreitigkeiten) können sich während der Laufzeit der Gesellschaft erhöhen oder es können neue Kosten hinzukommen, was zu einer Verminderung der jeweiligen Liquiditätsreserven und zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen kann.

#### 5.10.13 AUSZAHLUNGEN AN ANLEGER

Hinsichtlich der Auszahlungen an die Gesellschaft von den Objektgesellschaften bzw. an die Anleger von der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Objektgesellschaften als auch die Gesellschaft kontinuierlich über eine angemessene Liquidität verfügen müssen. Sollten geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen die Ergebnisse und damit die Liquiditätslage der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nennenswert verschlechtern, müssen Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindert, zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden oder gänzlich entfallen. Dies hätte reduzierte oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger zur Folge.

Die Auszahlungen an die Anleger erfolgen auf das jeweils in der Beitrittserklärung angegebene Konto der einzelnen Anleger. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der Anleger. Da diese Kosten im Einzelnen nicht vorhersehbar sind, besteht das Risiko, dass sich Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindern.

### 5.11 RISIKEN DER VERÄUSSERUNG

Der zum Zeitpunkt der Veräußerung erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilien bzw. für die Anteile an den Objektgesellschaften beeinflusst das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Gesellschaft maßgeblich. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften wird im Wesentlichen sowohl von der zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen, der Nachfrage nach Immobilien im Allgemeinen, der Nachfragesituation für Gewerbeimmobilien im Speziellen, dem Standort, dem Zustand der Immobilien sowie der aktuellen Vermietungssituation abhängen. Er kann auch wesentlich geringer als geplant ausfallen. Insbesondere könnten zum Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien vorherrschende Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien sowie die energetische Ausstattung der Immobilien die Nachfrage nach den Anlageobjekten hemmen und mithin eine Veräußerung zum gewünschten Verkaufspreis erschweren. Ein von der geplanten Veräußerung zum Ende der Dauer der Gesellschaft abweichender Veräußerungszeitpunkt ist möglich und kann das erzielbare Veräußerungsergebnis ebenso maßgeblich negativ beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass beispielsweise etwaige Weitergabeverpflichtungen aus ursprünglichen Grundstückskaufverträgen oder sanierungsrechtliche Genehmigungen den jeweiligen potenziellen Käuferkreis einschränken und sich dies negativ auf den zu erzielenden Verkaufspreis auswirkt. Auch die spezifische Drittverwendung der Immobilien schränkt den Käuferkreis ein.

Der Verkauf der Gesellschaftsanteile an einer Objektgesellschaft (sog. „Share Deal“) gestaltet sich im Vergleich zu einem unmittelbaren Verkauf der Immobilien selbst (sog. „Asset Deal“) häufig aufwendiger, insbesondere aufgrund der damit i. d. R. verbundenen umfangreicheren Ankaufsprüfungen (Due Diligence) durch potenzielle Käufer. Dieses kann insoweit zu einer Verzögerung der Anteilsveräußerung, zu einer Reduzierung des potenziellen Käuferkreises sowie des erhofften Veräußerungspreises führen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Käufer nicht oder nicht rechtzeitig gefunden werden können oder Käufer ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den abzuschließenden Kaufverträgen nicht nachkommen.

Neben den vorgenannten Punkten können auch höhere als kalkulierte Veräußerungskosten oder zusätzlich anfallende ungeplante Aufwendungen das Veräußerungsergebnis mindern.

Insgesamt kann sich die Liquidationsphase sowohl bei einem Verkauf der Immobilien als auch bei einem Verkauf der Anteile über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) hinziehen als geplant. Dies kann auch etwaige durch Rechtsstreitigkeiten oder noch offene Betriebsprüfungen und Steuerbescheide bedingt sein. Das hätte auch Mehrkosten (u. a. Rechts- und Steuerberatung,

Jahresabschlusskosten) für die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften zur Folge.

Vorgenannte Risiken können für sich allein oder in ihrer Kumulation für die Anleger zu gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen und zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag.

## 5.12 WEITERE RISIKEN

### 5.12.1 SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung und der Zuverlässigkeit der handelnden Personen auf Ebene der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften und der mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragten Gesellschaften, wie der KVG, und ihrer jeweiligen wichtigen Mitarbeiter und externen Experten (Schlüsselpersonen) und damit deren richtigen Entscheidungen abhängig. Es ist nicht gewährleistet, dass die Schlüsselpersonen für dieses Beteiligungsangebot und seine Umsetzung dauerhaft zur Verfügung stehen bzw. an ihrer Stelle neue Schlüsselpersonen mit entsprechenden, gleichwertigen Qualifikationen und Fähigkeiten gewonnen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mangel an Schlüsselpersonen die Umsetzung der Anlagestrategie, -ziele und -politik der Gesellschaft sowie ihrer sonstigen Geschäftstätigkeiten hindern wird. Veränderungen und/oder Ausfälle im Kreis von Schlüsselpersonen können erhebliche negative Auswirkungen auf die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften haben. Ferner können die jetzigen und/oder künftigen Schlüsselpersonen möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften treffen, welche sich ebenfalls unmittelbar und mittelbar nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.2 INTERESSENKONFLIKTRISIKO

Interessenkonflikte können insbesondere dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft oder den Objektgesellschaften beteiligten Personen, Geschäftsführer, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die KVG, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft oder innerhalb der Dr. Peters Group wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft getroffen werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, dem Wegfall der Auszahlungen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag.

Die Dr. Peters Holding GmbH ist alleinige Kommanditistin der KVG. Zudem ist die Dr. Peters Holding GmbH Alleingesellschafterin der Komplementärin der KVG. An die Dr. Peters Holding GmbH hat die KVG diverse Aufgaben ausgelagert. Des Weiteren ist sie alleinige Kommanditistin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Aufgaben des Vertriebs beauftragt

wurde. Sie ist zudem alleinige Kommanditistin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für die Anlageobjekte in den einzelnen Objektgesellschaften beauftragt wird. Auch ist sie mittelbar alleinige Gesellschafterin der DS-AIF Treuhand GmbH. Weiterhin hält sie 94 % der Kommanditanteile an der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG tätig ist. Außerdem hält sie 94 % der Geschäftsanteile an der Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH (Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG), die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Übrigen weitere mehrheitliche Beteiligungen an Unternehmen der Dr. Peters Group.

Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Dr. Peters Holding GmbH bzw. ihre Gesellschafterinnen und Gesellschafter über die gesellschaftsrechtliche Stellung wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und die für diese tätigen Gesellschaften ausüben könnten und einzelne wirtschaftliche Entscheidungen nicht allein zugunsten der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaften, sondern zugunsten anderer Unternehmen der Dr. Peters Group getroffen werden könnten.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen/Geschäftsführer oder deren Gesellschafter auch bei einer Vielzahl anderer von der Dr. Peters Group im weiteren Sinne initiiierter Fonds- bzw. Investmentgesellschaften in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Gesellschaft oder Objektgesellschaft beteiligt oder tätig (siehe beispielhaft Kapitel 9 Abschnitte „Geschäftsführung“ und „Beirat“). So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Gesellschaften bereits jetzt oder auch künftig weitere geschlossene Fonds- bzw. Investmentgesellschaften verwalten bzw. an solchen beteiligt sind, die eine ähnliche Struktur, Anlageklasse und Investitionspolitik wie die Gesellschaft aufweisen (siehe Kapitel 9 Abschnitt „Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft“). Die anderen geschlossenen Fonds- bzw. Investmentgesellschaften können somit mit der Gesellschaft konkurrieren und sich möglicherweise parallel zu der Gesellschaft an bestimmten Investitionen beteiligen.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweils tätigen Personen oder Gesellschafter beispielsweise Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen zulasten der Gesellschaft oder der Objektgesellschaften und zugunsten eines mit der Investmentgesellschaft oder den Objektgesellschaften konkurrierenden Unternehmens oder eines Schwesterunternehmens treffen oder sich andere von der Dr. Peters Group initiierte Fonds- bzw. Investmentgesellschaften oder Dritte zulasten der Höhe der Beteiligung der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beteiligen.

Schließlich hat die KVG einige ihrer Aufgaben und Funktionen als Verwaltungsgesellschaft (vgl. Kapitel 9 „Auslagerung von Verwaltungsfunktionen“) auf die Dr. Peters Holding GmbH übertragen. Aufgrund der Übertragung dieser Funktionen auf die Muttergesellschaft der KVG könnte die KVG unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben.

Aufgrund der bestehenden personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen und den sich ergebenden/bestehenden Interessenkonflikten besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, des Wegfalls der Auszahlungen oder eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der Einlage nebst Ausgabeaufschlag.

### 5.12.3 VERWAHRSTELLE

Die von der KVG beauftragte Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber der Gesellschaft und deren Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann.

Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die KVG wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind. Insgesamt können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Gesellschaft auswirken. Sollte im Falle einer Vertragsverletzung durch die Verwahrstelle kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der Einlage nebst Ausgabeaufschlag. Im Falle einer Beauftragung einer anderen Verwahrstelle kann dies mit höheren Kosten verbunden sein und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass es trotz Tätigkeit der Verwahrstelle zur Fehlverwendung von Mitteln kommt. Dieses Risiko besteht auch, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht nachkommt. In der Folge kann dies zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.4 ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der KVG die für die Verwaltung der Gesellschaft erforderliche Erlaubnis entzogen oder eingeschränkt wird. In diesem Fall hat die Gesellschaft die

Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt. Durch die Übertragung der Verwaltung der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft können erhebliche Mehrkosten entstehen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörden einer Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zustimmen oder dass sich keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft findet und die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebs und die unverzügliche Liquidation der Gesellschaft angeordnet wird. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.5 ÄNDERUNG REGULATORISCHER UND/ODER RECHTLICHER RAHMENBEDINGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische und/oder rechtliche Rahmenbedingungen während der Laufzeit der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften ändern. Dies beinhaltet Änderungen von Rechtsvorschriften, Rechtsprechung und/oder der Verwaltungspraxis, die unter Umständen auch rückwirkend geändert werden können. Auswirkungen können sich dabei sowohl aus Änderungen auf nationaler Ebene als auch auf europäischer und internationaler Ebene ergeben. Beispielsweise können neue Rechtsvorschriften zum Klimaschutz den Immobiliensektor betreffen. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen können zu einer Belastung der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaften mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder der Einschaltung rechtlicher Berater oder steuerlicher Berater führen. Weiterhin können Änderungen dazu führen, dass Auszahlungen der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften trotz ausreichender Liquidität nicht geleistet werden dürfen. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.6 NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Die Anlageentscheidungen der Gesellschaft berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, einschließlich klimabezogener Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können. Zu den Umweltaspekten der Nachhaltigkeitsrisiken können z. B. der Klimaschutz oder Klimawandel zählen, zu den sozialen Aspekten z. B. die Einhaltung von Vorgaben zur Sicherheit am Arbeitsplatz und zu den Aspekten der Unternehmensführung z. B. die Berücksichtigung der Einhaltung von Arbeitnehmerrechten oder dem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement durch Geschäftsführung und Beirat der KVG.

Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle Risikoarten einwirken und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern können als Teilaspekt den dargestellten Risikoarten zugeordnet werden. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Gesellschaft bei. Sofern

Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite einer jeder Investition haben. Solche Auswirkungen würden sich demnach ebenfalls nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

Die KVG soll im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für die Gesellschaft trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken in ihrem Risikomanagement berücksichtigen. Im Rahmen einer umfangreichen Materialitätsanalyse werden bei potenziellen Anlageobjekten Umweltrisiken, aber auch soziale Faktoren untersucht und der Ankaufsentscheidung zugrunde gelegt (gemeinsam „ESG-Risiken“). Unter ESG-Risiken sind die potenziellen negativen Auswirkungen auf den Wert einer Investition zu verstehen, die durch Klimafaktoren, soziale Faktoren oder Governance induziert werden. Diese umfassen Ereignisse oder Bedingungen, die entweder exogener oder makroökonomischer Natur sein können (z. B. physisches Klima oder Übergangsangelegenheiten), aber auch in direktem Zusammenhang mit einem Anlageobjekt stehen können (z. B. Umweltauswirkungen der Unternehmenstätigkeit). Insbesondere wird die Lage eines Anlageobjektes in Bezug auf Überschwemmungsgebiete, Anfälligkeit von Extremwetterereignissen aber auch die Reputation des jeweiligen Mieters in Bezug auf z. B. soziale Faktoren und Arbeitsschutz berücksichtigt. Trotz umfassender Prüfung – auch in Bezug auf Umweltaspekte, soziale Kriterien u. a. – kann nicht ausgeschlossen werden, dass ESG-Risiken nicht gänzlich erkannt werden. Ein Einfluss dieser ESG-Risiken auf die zu erwartende Rendite der Gesellschaft bis hin zum Totalverlust kann nicht ausgeschlossen werden.

### 5.12.7 FUNGIBILITÄT UND AUSSCHLUSS AUS DER GESELLSCHAFT

Anleger können ihre Beteiligung an der Gesellschaft nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Zudem gibt es für Anteile an geschlossenen Publikums-AIF keinen mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbaren Markt. Die Fungibilität von derartigen Gesellschaftsanteilen hängt insbesondere von der Entwicklung der Beteiligung und der Marktnachfrage ab. Insbesondere aufgrund geringer Handelsvolumen und der Zustimmungsbedürftigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Ein Liquiditätsbedarf eines Anlegers kann nicht durch den Verkauf seiner Beteiligung gedeckt werden.

Die Übertragung von Beteiligungen auf Dritte steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der KVG und kann von dieser grundsätzlich aus wichtigem Grund versagt werden. Anteile an der Gesellschaft dürfen grundsätzlich nur auf in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, übertragen werden. Die Suche nach einem möglichen Erwerber einer Beteiligung ist dadurch erschwert. Weiterhin sind Übertragungen – außer bei Schenkungen – nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Darüber hinaus sind Teilabtretungen nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung von 10.000 € entspricht.

Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprüngliche Einlage des Anlegers betragen kann. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgt, sondern nur innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten ausgezahlt werden kann. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach Ausscheiden des Kommanditisten bei einer anschließenden Insolvenz der Gesellschaft vom Insolvenzverwalter angefochten wird. Die Folge könnte in diesem Fall eine zeitliche Verzögerung, eine Reduzierung der Auszahlung oder ein Totalausfall sein.

### 5.12.8 MAJORISIERUNGSRISIKO BEI GESELLSCHAFTS-TERBESCHLÜSSEN

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft werden durch die Anleger im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Anleger, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gesellschaft durch einen oder einige wenige Anleger mit gegebenenfalls gleicher Interessenslage, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung).

Bei Beschlussfassungen, insbesondere solchen, die einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen oder einer zwei Drittel Mehrheit des Zeichnungskapitals bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockieren kann, die an sich im Interesse der Mehrheit der Anleger wären. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, dass eine beschlussfähige Mehrheit nicht zu Stande kommt mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Dies kann zu wirtschaftlichen oder rechtlichen Nachteilen für den Anleger führen, die derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar sind. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Einlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

Zukünftige Änderungen hinsichtlich des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen können sich für Anleger gegebenenfalls als wirtschaftlich und/oder rechtlich nachteilig auswirken. Diese Nachteile sind derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Einlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

### 5.12.9 KEIN UNMITTELBARER EINFLUSS AUF OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Gesellschaft plant insbesondere den Erwerb von Beteiligungen an Objektgesellschaften. Die jeweilige Objektgesellschaften sollen in diesen Fällen grundsätzlich Eigentümer der betreffenden Immobilie sein. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die Objektgesellschaften ihrerseits Beteiligungen an immobilienhaltenden Objektgesellschaften erwerben werden, so dass auch längere Beteiligungsketten entstehen können. Durch diese Struktur haben die Anleger keinen direkten Einfluss und Ansprüche gegenüber den Objektgesellschaften, denn als Kommanditisten der Gesellschaft können die Anleger unmittelbar nur die ihnen zustehenden Rechte gegenüber der Gesellschaft ausüben, insbesondere können sie Gesellschafterbeschlüsse unmittelbar nur auf Ebene der Gesellschaft fassen. Bedingt durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken erhöhen und/oder kumulieren. Auch der Einfluss der Gesellschaft auf die Objektgesellschaften kann beschränkt sein, da planmäßig nicht 100 % der Anteile der Objektgesellschaften gehalten werden sollen.

Weiterhin gelten die Risiken aus Abschnitt „Majorisierungsrisiko bei Gesellschafterbeschlüssen“ analog für die Ebene der Objektgesellschaften.

### 5.12.10 WIDERRUF VON BETEILIGUNGEN

Soweit ein Anleger von der gegebenenfalls bestehenden Möglichkeit eines Widerrufs wirksam Gebrauch macht, hat die Gesellschaft dem Anleger den zustehenden Rückgewährungsanspruch aus ihrem Vermögen zu leisten. Sollte die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt beispielsweise nicht über ausreichende Liquidität verfügen, besteht für den Anleger das Risiko, dass er seinen Anspruch nicht oder nicht vollständig zurückerhält. Dieses Risiko vergrößert sich für die Gesellschaft, wenn eine größere Anzahl von Anlegern von dem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Das kann auch zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt passieren, wenn Gerichte oder die Rechtsprechung der Auffassung sind, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und dadurch das Widerrufsrecht des Anlegers noch nicht erloschen ist. Die Folge einer größeren Anzahl von Widerrufen kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann und das Risiko einer Insolvenz besteht. Dieses würde für die Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

### 5.12.11 DATENSCHUTZ UND AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT DER ANLEGER UNTEREINANDER

Es besteht das Risiko, dass datenschutzrechtliche Regelungen des Gesellschafts- oder Treuhandvertrages einen unmittelbaren Austausch der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger erschweren oder unmöglich machen. Daten aus dem Treugeberregister werden an Dritte grundsätzlich nur mit Zustimmung des Betroffenen herausgegeben. Anleger können durch vertragliche Regelungen letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen

Informationen auch ohne Zustimmung des Betroffenen erfolgt, wenn diese hierzu verpflichtet ist.

Die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin haben sich verpflichtet, die Daten der Anleger/Treugeber vertraulich zu behandeln. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin anlegerbezogene Informationen (z. B. Name und Anschrift) aufgrund von Gerichtsbeschlüssen bzw. rechtlichen und gesetzlichen Pflichten an Mitanleger herausgeben müssen, mit der Folge des Verlustes der Vertraulichkeit der Daten. Diese Offenlegung kann zu einem Missbrauch der Daten (z. B. Weitergabe an Dritte) führen mit entsprechenden Nachteilen für die betroffenen Anleger.

## 5.13 STEUERLICHE RISIKEN

### 5.13.1 FORTBESTAND DER STEUERLICHEN RECHTSLAGE

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebots beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Gesetzen, Verwaltungsanweisungen und der anwendbaren Rechtsprechung. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, Verwaltungsanweisungen oder Rechtsprechung auch zukünftig in unveränderter Form bestehen bleiben. Durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung der deutschen Finanzgerichte oder des Europäischen Gerichtshofs können sich die Beurteilung des steuerlichen Konzepts und die steuerlichen Folgen für die Gesellschaft, für die Objektgesellschaften und für die Anleger ändern. Sollten sich steuerliche Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ergeben, so würde dies zu einer Minderung der Liquidität der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften führen. Für die Anleger hätte dies geringere oder ausfallende Auszahlungen zur Folge. Würden die steuerlichen Mehrbelastungen die Ebene der Anleger betreffen, so hätten diese die Mehrbelastungen im Fall geringerer oder ausbleibender Auszahlungen der Gesellschaft aus ihrem Privatvermögen zu leisten. Dies kann zu einer Privatinsolvenz der Anleger führen.

### 5.13.2 QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE

Konzeptgemäß erzielen die Objektgesellschaften und folglich auch die Gesellschaft sowie die Anleger aus der langfristigen entgeltlichen Überlassung der Immobilien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus der verzinslichen Anlage der Liquidität Einkünfte aus Kapitalvermögen. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung betreffend das gewerbliche Gepräge einer Vermietungstätigkeit insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt.

Sollten die Gesellschaft und/oder die Objektgesellschaften ihre Geschäftstätigkeit ändern, so besteht ebenfalls das Risiko der Qualifikation der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG. Steuerliche Mehrbelastungen durch Gewerbesteuer auf Ebene der Gesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften wären die Folge. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb würden auch den aufgrund der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte grundsätzlich steuerpflichtigen Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften sowie aus der Veräußerung der Anteile an den Objektgesellschaften durch die Gesellschaft sowie aus der Veräußerung der Anteile der Anleger an

der Gesellschaft umfassen. Der Gewinn wäre auf der Grundlage des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln. Zudem wären unter anderem die Regelungen des § 4h EStG zur beschränkten Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen (sog. Zinsschranke) zu berücksichtigen. Steuerliche Mehrbelastungen würden zu einer Verminderung der Liquidität auf Ebene der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften führen. Geringere oder ausbleibende Auszahlungen an die Anleger wären die Folge. Auch steuerliche Mehrbelastungen für die Anleger wären die Folge, die diese im Fall geringerer oder ausbleibender Auszahlungen aus ihrem Privatvermögen begleichen müssen. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Es besteht das Risiko, dass sich künftig die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung auf Ebene der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaften ergeben. Dies hätte ebenfalls die Umqualifizierung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit den zuvor beschriebenen Auswirkungen zur Folge.

Es besteht das Risiko, dass die Umqualifizierung der Einkünfte auf der Ebene einer Objektgesellschaft in solche aus Gewerbebetrieb dazu führt, dass auch die Einkünfte auf der Ebene der Gesellschaft komplett in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert werden (sog. gewerbliche Infektion). Dies hätte die zuvor beschriebenen Auswirkungen zur Folge.

Im Fall der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte würde auch der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft zu den gewerblichen Einkünften zählen. Dieser wäre dann unabhängig von einer Spekulationsfrist zu versteuern. Es besteht das Risiko steuerlicher Mehrbelastungen für den Anleger.

### 5.13.3 BETRIEBSPRÜFUNGSVORBEHALT

Eine endgültige Würdigung der steuerlich relevanten Sachverhalte durch die Finanzverwaltung erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften nicht oder nicht vollumfänglich anerkennt und diesbezüglich eine andere Rechtsauffassung vertritt und somit von den erklärten steuerlichen Ergebnissen im Rahmen der Veranlagung oder im Rahmen einer Außenprüfung abweicht. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Anleger zu Steuernachzahlungen führen, die grundsätzlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,15 % für jeden vollen Monat zu verzinsen wären. Die Gesellschaft, die Objektgesellschaften, die KVG und die Treuhandkommanditistin übernehmen keine Außenprüfungsrisiken.

Es besteht insoweit auch das Risiko, dass der Anleger Steuernachzahlungen und Zinsen zu leisten hat, ohne dass ihm Auszahlungen zufließen. In diesem Fall müsste der Anleger die Steuernachzahlungen und Zinsen aus seinem Privatvermögen leisten. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 5.13.4 FEHLEN DER ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft, auf Ebene der Objektgesellschaften oder auf Ebene des Anlegers verneint. Dies hätte zur Folge, dass etwaige Verluste durch die Anleger steuerlich nicht geltend gemacht werden könnten. Dieses Risiko erhöht sich, wenn – entgegen den Annahmen und Empfehlungen des Anbieters – der Anleger die Einlage an der Gesellschaft fremdfinanziert und/oder andere erhebliche Aufwendungen für den Erwerb und/oder die Verwaltung seiner Beteiligung zu tragen hat oder wenn er die Beteiligung vorzeitig veräußert.

### 5.13.5 BEHANDLUNG VON AUFWENDUNGEN

Die bei der Gesellschaft und den Objektgesellschaften anfallenden Aufwendungen werden entweder als sofort abziehbare Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Aufwendungen behandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt, sondern diese als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten der Gebäude und/oder des Grund und Bodens aktiviert. Erfolgt die Aktivierung bei den Gebäuden, so werden diese mit dem jeweiligen Gebäude zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung hingegen beim Grund und Boden, der nicht planmäßig abgeschrieben werden kann, so können diese Aufwendungen allenfalls bei der Veräußerung berücksichtigt werden, sofern diese entgegen dem Konzept steuerpflichtig sein sollte. Die Finanzverwaltung ist an die vorgenommene Aufteilung der Anschaffungskosten nicht gebunden und kann gegebenenfalls eine andere Aufteilung als die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften vornehmen. Durch die Aktivierung von Aufwendungen verringern sich die abzugsfähigen Werbungskosten und das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften steigt, da das Veräußerungsergebnis planmäßig außerhalb der sogenannten steuerlichen Spekulationsfrist liegt und damit steuerlich nicht relevant wäre. Steuerliche Mehrbelastungen für den Anleger wären die Folge.

### 5.13.6 VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft erlittene steuerliche Verluste aufgrund von Verlustausgleichsbeschränkungen (z. B. §§ 15a, 15b und 10d EStG) nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. Dies würde zu steuerlichen Mehrbelastungen beim Anleger führen.

### 5.13.7 BESTEUERUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Derzeit unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Es besteht das Risiko, dass eine Veräußerung vor Ablauf der für die Gesellschaft, die Objektgesellschaften und/oder den Anleger jeweils maßgeblichen Frist von zehn Jahren erfolgt und der resultierende Gewinn einkommensteuerpflichtig ist. Es besteht das Risiko, dass aufgrund künftiger Gesetzesänderungen eine Verlängerung dieses Zeitraums erfolgt oder eine generelle Steuerpflicht für Gewinne aus Immobilienveräußerungen eingeführt wird. Dies könnte dazu führen, dass der Gewinn aus der

Veräußerung der Immobilien, der Beteiligungen an den Objektgesellschaften und der Beteiligung an der Gesellschaft der Einkommensteuer unterliegt. Dies könnte für die Anleger zu deutlichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

### 5.13.8 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Durch den Verkauf der Immobilien durch die Gesellschaft bzw. Objektgesellschaften, den Verkauf der Kommanditbeteiligung an den Objektgesellschaften oder den Verkauf der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften oder der Anleger, gegebenenfalls unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverkäufe oder Verkäufe von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die Finanzverwaltung geht gemäß Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (BStBl. I 2004, 434) von einem gewerblichen Grundstückshandel aus, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden und diese Objekte nicht länger als höchstens zehn Jahre gehalten wurden. Zählobjekte in diesem Sinne sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objekts kommt es nicht an. Auch jedes zivilrechtliche Wohnungseigentum, das selbständig nutzbar und veräußerbar ist, stellt ein Zählobjekt dar. Die Gesellschaft wird sich mittelbar über Objektgesellschaften an einer Mehrzahl von Immobilienprojekten beteiligen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch eine mittelbar gehaltene Immobilie im Fall der Veräußerung als Zählobjekt berücksichtigt werden. Da die jeweiligen Immobilienprojekte z. T. mehrere zivilrechtliche Grundstücke umfassen können, ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft die Grenze von drei Objekten überschreitet. Der Drei-Objekt-Regel kommt jedoch nur eine Indizwirkung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb der Zehnjahresfrist einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen könnte. Daher besteht im Fall einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften oder bei einer vorzeitigen Veräußerung der Anteile an den Objektgesellschaften durch die Gesellschaft, durch welche die Haltedauer von zehn Jahren unterschritten wird, das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene der Gesellschaft annimmt.

Würden die Gesellschaft oder die Objektgesellschaften einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, so wären sämtliche erzielten Einkünfte der jeweiligen Objektgesellschaft und damit auch der Gesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Dies hätte zur Folge, dass auch der Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte der Gewerbesteuer unterliegen würden. Die Immobilien würden nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Für den Anleger hätte dies erhebliche steuerliche Mehrbelastungen zur Folge. Auch Steuernachzahlungen und Zinsen können anfallen, die der Anleger gegebenenfalls aus seinem Privatvermögen zu begleichen hätte.

Auch auf Ebene des Anlegers kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Dem Anleger könnten aus der Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft oder der Veräußerung der

Beteiligung an den Objektgesellschaften oder durch die vorzeitige Veräußerung der Immobilien Zählobjekte zugerechnet werden. Aus einer solchen Veräußerung könnten dem Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung Zählobjekte zuzurechnen sein, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der veräußerten Immobilie mehr als 250.000 € beträgt. Veräußert ein solcher Anleger seinen Anteil an der Gesellschaft, ohne die Haltedauer von zehn Jahren erfüllt zu haben, könnte er hierdurch einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Der gewerbliche Grundstückshandel könnte sich dann auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Anlegers erstrecken. Die privaten Immobilienverkäufe würden dann in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb könnten darüber hinaus auch die Mieteinnahmen umfassen. Auch die Veräußerungsgewinne wären zu versteuern und die Einkünfte würden der Gewerbesteuer unterliegen.

Auch wenn nur einzelne Objektgesellschaften Objekte vorzeitig veräußern oder die Gesellschaft nur einzelne Anteile an Objektgesellschaften vorzeitig veräußert, ohne die Haltedauer von zehn Jahren erfüllt zu haben, können diese Objekte einem Anleger als Zählobjekte zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10 % an dem Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der veräußerten Immobilie mehr als 250.000 € beträgt. In diesem Fall können weitere private Immobilienverkäufe sowie Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Anlegers dazu führen, dass der Anleger die Drei-Objekte-Grenze überschreitet und einen gewerblichen Grundstückshandel begründet.

Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels würde zu steuerlichen Mehrbelastungen und auch zu Steuernachzahlungen nebst Zinsen führen, die der Anleger aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte. Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 5.13.9 GRUNDERWERBSTEUER

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, wenn innerhalb von zehn Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt.

Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Gesellschaft an neue Gesellschafter bzw. im Zusammenhang mit der Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands bei den Objektgesellschaften von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Dies hätte für den Anleger steuerliche Mehrbelastungen zur Folge, die dieser gegebenenfalls aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte (vgl. §§ 6 Nr. 14, 17 Nr. 7 und 18 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrages). Dies kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Immobilien mittelbar über den Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften erfolgt (Share

Deal) oder als direkter Ankauf der Immobilien in hierfür gegründete Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft die Mehrheit der Anteile hält (Asset Deal).

Im Rahmen des Share Deals besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung durch den Share Deal als grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang qualifiziert. Grunderwerbsteuer könnte insbesondere dann entstehen, wenn ein planmäßig langfristig in einer Objektgesellschaft verbleibender Gesellschafter, der bereits vor dem Erwerb des jeweiligen Immobilienvermögens an der Objektgesellschaft beteiligt war (sog. Altgesellschafter), vorzeitig ausscheidet und es hierdurch zum Überschreiten der schädlichen Quote im Gesellschafterbstand kommt. In diesem Fall könnte (ggf. zusätzlich) Grunderwerbsteuer anfallen.

Im Rahmen des Asset Deals ist vorgesehen, dass sich jeweils eine Blockergesellschaft in der Rolle als sogenannter Grunderwerbsteuerblocker als Minderheitsgesellschafterin der Objektgesellschaften jeweils dazu verpflichten wird, zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % am Pflichtkapital der jeweiligen Objektgesellschaft beteiligt zu sein sowie dafür zu sorgen, dass sich die an ihr bestehenden Beteiligungsverhältnisse weder unmittelbar noch mittelbar in einer Weise verändern, die dazu führt, dass sie ganz oder teilweise als neuer Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt. Es besteht das Risiko, dass sie dieser Verpflichtung, insbesondere ihrer Kapitalerhöhungspflicht nicht nachkommt. Diesbezüglich besteht zudem das Risiko, dass die Blockergesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Grunderwerbsteuer) aufgrund eines schädlichen Gesellschafterswechsels nicht nachkommen kann und die Grunderwerbsteuer von der Objektgesellschaft zu tragen wäre. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der betroffenen Objektgesellschaften führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Blockergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH von mindestens 90 % würde die von ihr an der Objektgesellschaft konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 10,1 %-ige Beteiligung am Pflichtkapital der betreffenden Objektgesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Bei einer Blockergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft würde im Fall eines Gesellschafterwechsels die von ihr konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 10,1 %-ige Beteiligung an der Objektgesellschaft anteilig als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt, wobei sich der als übertragen geltende Anteil durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen errechnet. Es besteht das Risiko, dass aufgrund eines Absinkens der Beteiligung der Blockergesellschaft bei der jeweiligen Objektgesellschaft auf 10 % oder weniger oder aufgrund eines Anteilseignerwechsels bei der Blockergesellschaft allein oder zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Objektgesellschaften oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der jeweiligen Objektgesellschaft in einem relevanten Zehnjahreszeitraum begründet und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger oder Belastungen des Privatvermögens zum Ausgleich gegenüber den Mitgesellschaftern könnten die Folge sein.

Die Pflichteinlage der Blockergesellschaft bei der jeweiligen Objektgesellschaft soll konzeptgemäß langfristig teilweise gestundet werden. Es besteht das Risiko, dass das Finanzamt aufgrund dieses Umstands davon ausgeht, dass die Beteiligung der Blockergesellschaft an der jeweiligen Objektgesellschaft im Rahmen des § 1 Abs. 2a GrEStG nicht als Anteil an deren Vermögen betrachtet werden kann. Es besteht das Risiko, dass hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann. Das Grunderwerbsteuerrisiko besteht ferner, wenn die Blockergesellschaft bei Beendigung der Stundung oder in dem Fall, dass die Einlage nicht gestundet wird, die Einlage nicht leisten kann. Dies kann für die Anleger zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Einlage nebst Ausgabeaufschlag.

### 5.13.10 GRUNDSTEUER

Das Bundesverfassungsgericht hat in einer Entscheidung vom 10. April 2018 die bisherige Immobilienbewertung für Grundsteuerzwecke für verfassungswidrig erklärt, da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden. Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt. Da die Gemeinden, in denen Investitionsobjekte gelegen sein werden, noch nicht bekannt sind und zudem die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 festgelegt werden, können derzeit zur Höhe der zu erwartenden Grundsteuer keine Angaben gemacht werden. Es besteht das Risiko, dass sich die Grundsteuerbelastung erhöhen wird. Dies würde zu einer höheren Belastung der betroffenen Objektgesellschaften führen, soweit die Grundsteuer nicht auf den Mieter umgelegt werden kann, z. B. bei Leerstand, oder wenn bei einer Neuvermietung die Umlagefähigkeit nicht vereinbart werden kann. Außerdem besteht das Risiko, dass der Gesetzgeber die Umlagefähigkeit der Grundsteuer einschränken könnte.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

### 5.13.11 FEHLENDER VORSTEUERABZUG

Die Objektgesellschaften sollen soweit wie möglich zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungsleistungen optieren, um einen Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen geltend machen zu können. Es besteht das Risiko, dass Objektgesellschaften nicht zur Umsatzsteuer optieren können.

Generell besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaften bei einer Änderung von Mietverträgen oder wenn der aktuelle Mieter das Objekt vertragswidrig auch für umsatzsteuerfreie Leistungen verwendet, nicht oder nicht vollständig auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten können. Gleiches gilt für den Fall des Neuabschlusses von Mietverträgen mit einem anderen Mieter, wenn dieser kein Unternehmer ist oder der neue Mieter umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt oder das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet. Die betroffene Objektgesellschaft könnte dann nicht zur Umsatzsteuer optieren und folglich die in Rechnung gestellten Umsatzsteuern nicht als Vorsteuern geltend machen. Auch eine

rückwirkende Vorsteuerkorrektur kann nicht ausgeschlossen werden. Kann die betroffene Objektgesellschaft Vorsteuern nicht mehr geltend machen, so mindern diese als Kosten das steuerliche Ergebnis. Aufgrund der Nichterstattung der Vorsteuern wird die Liquidität der betroffenen Objektgesellschaft und letztlich auch der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

Die Gesellschaft selbst ist für die von ihr bezogenen Leistungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, da sie keine Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist.

#### 5.13.12 HAFTUNG DES BETRIEBSÜBERNEHMERS

Gemäß § 75 AO haftet der Unternehmer eines Unternehmens oder eines gesondert geführten Betriebs für sogenannte Betriebssteuern (insbesondere Umsatzsteuer und Gewerbesteuer). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird die Übertragung vermieteter Grundstücke von § 75 AO umfasst. Voraussetzung ist, dass die Steuern seit dem Beginn des letzten, vor der Übertragung liegenden Kalenderjahrs entstanden sind und bis zum Ablauf von einem Jahr nach Anmeldung des Betriebs durch den Erwerber festgesetzt oder angemeldet werden.

Erwirbt eine Objektgesellschaft eine vermietete Immobilie im Wege des Asset Deals, besteht das Risiko, dass sie als Betriebsübernehmerin zur Haftung herangezogen wird. Hierdurch würde letztlich auch die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

#### 5.13.13 STEUERLICHE MELDEPFLICHTEN

Sowohl nach dem Foreign Account Tax Compliance Act („**FATCA**“) als auch nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und gegebenenfalls die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Durch die Prüfung, ob meldepflichtige Konten vorliegen, und die Meldung der entsprechenden Daten können auf Ebene der Gesellschaft weitere Aufwendungen entstehen, die die Liquidität der Gesellschaft mindern. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

## 6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

### 6.1 ALLGEMEINES

**Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.**

Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaften ab. Es handelt sich hierbei um die aufgestellte Prospektkalkulation, die der Konzeption als Blind-Pool zugrunde liegt und dem „Mittleren Szenario“ gemäß dem Basisinformationsblatt entspricht. In der Mittelherkunfts- und

Mittelverwendungsrechnung sind auf Ebene der Gesellschaft grundsätzlich Bruttobeträge inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen, soweit diese anfällt. Auf Ebene der Objektgesellschaften sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer berücksichtigt, da die Objektgesellschaften planmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.

### 6.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte.

#### MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER GESELLSCHAFT [PROGNOSE]

|                                          | IN €              | IN %          |
|------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Kommanditkapital, davon</b>           | <b>30.020.000</b> | <b>95,24</b>  |
| • Einlagen der Anleger                   | 30.000.000        | 95,18         |
| • KVG (geschäftsführende Kommanditistin) | 2.000             | 0,01          |
| • DS-AIF Treuhand GmbH                   | 18.000            | 0,06          |
| <b>Ausgabeaufschlag</b>                  | <b>1.500.000</b>  | <b>4,76</b>   |
| <b>Finanzierungsvolumen</b>              | <b>31.520.000</b> | <b>100,00</b> |

#### MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER GESELLSCHAFT [PROGNOSE]

|                                                      | IN €              | IN %          |
|------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Beteiligung an Objektgesellschaften</b>           | <b>27.231.564</b> | <b>86,39</b>  |
| <b>Transaktionskosten</b>                            | <b>29.750</b>     | <b>0,09</b>   |
| <b>Initialkosten, davon</b>                          | <b>3.963.475</b>  | <b>12,57</b>  |
| • Vergütung KVG Investitionsphase                    | 563.475           | 1,79          |
| • Vergütung Platzierungsgarantin                     | 100.000           | 0,32          |
| • Vergütung für die Einwerbung des Kommanditkapitals | 3.300.000         | 10,47         |
| <b>Liquiditätsreserve</b>                            | <b>295.210</b>    | <b>0,94</b>   |
| <b>Investitionsvolumen</b>                           | <b>31.520.000</b> | <b>100,00</b> |

Als weitere Tabelle wird der Investitions- und Finanzierungsplan der Objektgesellschaften kumuliert dargestellt. Die Gesellschaft hält gemäß der Prospektkalkulation rd. 89,9 % des Kommanditkapitals an den Objektgesellschaften. Sie ist somit mittelbare Eigentümerin der Immobilien als Anlageobjekte. In der Prognoserechnung wurde der Erwerb von vier Beteiligungen an Objektgesellschaften der Prospektkalkulation zugrunde gelegt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass erst im

späteren Verlauf der Gesellschaft die konkreten Anlageobjekte und damit die konkrete Beteiligungsanzahl sowie die konkrete Mittelherkunft und Mittelverwendung auf Ebene der Objektgesellschaften feststehen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften noch nicht fest (sog. „Blind-Pool“). Die nachfolgenden Werte sind mithin lediglich als beispielhafte Prognoserechnung zu betrachten.

**MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN [PROGNOSE]**

|                             | IN €              | IN %          |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| Kommanditkapital            | 30.303.564        | 70,69         |
| Fremdkapital                | 12.565.000        | 29,31         |
| <b>Finanzierungsvolumen</b> | <b>42.868.564</b> | <b>100,00</b> |

**MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN [PROGNOSE]**

|                                                                                                            | IN €              | IN %          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Kaufpreis der Immobilien                                                                                   | 35.900.000        | 83,74         |
| Transaktions-, Finanzierungs-, und Initialkosten sowie gestundete Blocker-Einlagen und Liquiditätsreserven | 6.968.564         | 16,26         |
| <b>Investitionsvolumen</b>                                                                                 | <b>42.868.564</b> | <b>100,00</b> |

**6.3 MITTELHERKUNFT AUF BEIDEN EBENEN****6.3.1 KOMMANDITKAPITAL**

Prognosegemäß beläuft sich nach Abschluss der Platzierungsphase das Kommanditkapital der Gesellschaft auf bis zu 30.020.000 €, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital planmäßig 30.000.000 € beträgt. Das Kommanditkapital kann auf maximal 33.000.000 € erhöht werden. Die geschäftsführende Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine Kommanditeinlage in Höhe von 2.000 € in die Gesellschaft geleistet, die Treuhandkommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH eine Kommanditeinlage in Höhe von 18.000 €.

Auf Ebene der Objektgesellschaften beläuft sich das Kommanditkapital prognosegemäß auf 30.303.564 €, wovon die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anlageobjekte durch die Objektgesellschaften ein Kommanditkapital in Höhe von prognosemäßig 27.231.564 € halten wird.

**6.3.2 AUSGABEAUFSCHLAG**

Der kalkulierte Ausgabeaufschlag auf Ebene der Gesellschaft beträgt 5 % der jeweiligen Kommanditeinlage eines Gesellschafters (insgesamt planmäßige Erhöhung des einzuwerbenden Kommanditkapitals auf 30.000.000 €). Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

**6.3.3 STILLE BETEILIGUNG/ PLATZIERUNGSGARANTIE**

Zur teilweisen Finanzierung des zum Erwerb von Anlageobjekten bzw. des Anteilserwerb an den Objektgesellschaften benötigten Kommanditkapitals auf Ebene der Gesellschaft hat diese mit der Dr. Peters GmbH & Co. KG einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen. Weitere Angaben finden sich im Kapitel 7 Abschnitt „Stille Beteiligung“. Zudem hat sich die Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum 31. Dezember 2025 nicht von Dritten gezeichnet worden ist, bis zu einem Maximalbetrag in Höhe

von 10.000.000 € selbst zu zeichnen und einzuzahlen. Weitere Angaben finden sich im Kapitel 7 Abschnitt „Platzierungsgarantie“.

**6.3.4 FREMDKAPITAL**

Zur teilweisen Finanzierung der Kaufpreise werden die Objektgesellschaften planmäßig Darlehensverträge abschließen und Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von planmäßig 12.565.000 € einbringen. Fremdfinanzierungsmittel wurden bisher weder vereinbart noch verbindlich zugesagt.

Die mit dem Einsatz des Fremdkapitals verbundenen Risiken werden detailliert im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ beschrieben.

**6.4 MITTELVERWENDUNG AUF BEIDEN EBENEN****6.4.1 BETEILIGUNG AN OBJEKTGESELLSCHAFTEN**

Die Gesellschaft beteiligt sich mit einem Kommanditkapital in Höhe von planmäßig 27.231.564 € an Objektgesellschaften, um so mittelbar in Immobilien zu investieren (siehe hierzu Kapitel 4 Abschnitt „Anlagepolitik und Anlagestrategie“).

An den Objektgesellschaften hält die Gesellschaft jeweils einen Kommanditanteil in Höhe von prognosegemäß rd. 89,9 %. Die KVG ist prognosegemäß als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaften an den Objektgesellschaften geringfügig mit weniger als 0,1 % am Kommanditkapital beteiligt. Zudem verpflichtet sich jeweils eine Blockergesellschaft in der Rolle als sogenannter Grunderwerbsteuerblocker auf Ebene der Objektgesellschaften und gegenüber den Mitgesellschaftern (der KVG und der Gesellschaft) vertraglich, ihre jeweilige Einlage an der Objektgesellschaft so zu erhöhen, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % am Kommanditkapital beteiligt ist, wobei diese Beteiligung planmäßig überwiegend gestundet wird.

**6.4.2 KAUFPREIS DER IMMOBILIEN**

Die Objektgesellschaften erwerben Immobilien zu einem

Gesamtkaufpreis in Höhe von prognosegemäß 35.900.000 € verteilt auf prognosegemäß vier Objektgesellschaften. Die Kaufpreise werden planmäßig jeweils bei Übernahme der Anlageobjekte durch die Objektgesellschaften von diesen gezahlt. Grundstückskaufverträge zum Erwerb von Immobilien wurden bisher weder vereinbart noch verbindlich abgeschlossen.

### 6.4.3 TRANSAKTIONS- UND INITIALKOSTEN, LIQUIDITÄTSRESERVE

Die auf Ebene der Gesellschaft anfallenden Transaktionskosten bezüglich des Erwerbs der Beteiligungen/Kapitalerhöhung an den Objektgesellschaften betragen prognosegemäß 29.750 €. Hierunter fallen überwiegend die Kosten für die Bewertung der Anteile an den Objektgesellschaften.

Der Gesamtbetrag der auf Ebene der Gesellschaft anfallenden Initialkosten beträgt prognosegemäß 3.963.475 € und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die KVG erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 1,877 % vom Kommanditkapital. Das entspricht planmäßig 563.475 €. Hieraus entrichtet sie auch die anfallenden Kosten für die rechtliche und steuerliche Beratung des Fondsangebotes. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 10.000.000 € durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 100.000 € von der Gesellschaft zu leisten. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der geplanten Höhe von 30.000.000 € erhält die Dr. Peters Invest GmbH eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu 3.300.000 €, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Dies entspricht 6 % des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untermittler. Prognosegemäß fällt auf die Vergütung keine Umsatzsteuer an. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das einzuwerbende Kommanditkapital auf maximal bis zu 32.980.000 € erhöht werden.

Die Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase ist bei der Gesellschaft prognosegemäß mit 295.210 € ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaft anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen.

Der Gesamtbetrag der auf Ebene der Objektgesellschaften prognostizierten Kosten - bestehend aus anfallenden Transaktions-, Finanzierungs-, und Initialkosten sowie den gestundeten Blocker-Einlagen und Liquiditätsreserven - ist in Höhe von 6.968.564 € kalkuliert:

Unter die auf Ebene der Objektgesellschaften anfallenden Transaktions-, Finanzierungs- und Initialkosten bezüglich des Erwerbs der Immobilien fallen überwiegend die Kosten für die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Rechtsberatungs- und Notarkosten und Kosten für die Bewertung der Anlageobjekte sowie u. a. Bearbeitungs- und Bereitstellungsgebühren für abzuschließende Fremd- und Eigenkapitalzwischenfinanzierungen sowie Kosten für Sicherheitenstellungen und Kosten für die Unterstützung bei dem Aufsatz der Struktur der Objektgesellschaften inklusive der jeweiligen Blockergesellschaft. Zudem erhält die KVG für ihre Tätigkeiten rund um den Aufsatz des Anlageobjektes sowie der Koordination der weiteren Vertragspartner planmäßig eine objektbezogene Vergütung.

In jeder Objektgesellschaft wird sich planmäßig eine Blockergesellschaft dazu verpflichten, jeweils einen Anteil zu 10,1 % des Kapitals an den Objektgesellschaften zu halten, der überwiegend gestundet wird. Der gestundete Anteil ist prognosegemäß mit 2.123.564 € kalkuliert.

Die Liquiditätsreserven aus der Investitionsphase der Objektgesellschaften sind prognosegemäß mit 129.179 € kalkuliert und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Objektgesellschaften anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen.

## 6.5 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach der Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs fallen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft bis zur Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

### 6.5.1 LAUFENDE VERGÜTUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE AN DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄRIN UND GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN) ZU ZAHLEN SIND

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, an die Gesellschafter der KVG oder die Gesellschafter der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 0,9 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer betragen.

Die Mindestvergütung der KVG auf Ebene der Gesellschaft für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe, frühestens ab 1. Januar 2024, beträgt mindestens 18.000 € p. a. Daneben können Transaktionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden. Die Komplementärin sowie die KVG als geschäftsführende Kommanditistin erhalten jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.200 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütungen erhöhen sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,25 %.

Weitere Informationen zu den Vergütungen finden sich in § 8 der Anlagebedingungen sowie – in Bezug auf die Vergütungen der KVG – in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

### 6.5.2 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die Verwahrstelle erhält von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 9.996 € p. a. (jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer).

### 6.5.3 AUFWENDUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT UNMITTELBAR ZU TRAGEN SIND

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GwG);
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

### 6.5.4 TRANSAKTIONSKOSTEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau, der sonstigen Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien und dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Objektgesellschaften bzw. von weiteren Vermögensgegenständen entstehen weitere Kosten auf Ebene der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaft.

### 6.5.5 GESAMTKOSTENQUOTE

Es wird eine Gesamtkostenquote für die Gesellschaft in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen

Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen, die der Gesellschaft belastet werden können, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft, an.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtkostenquote sind die vorstehend genannten Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die KVG als geschäftsführende Kommanditistin und die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die von der Gesellschaft unmittelbar zu tragen sind, miteinzubeziehen. In den Aufwendungen sind die zum Teil geschätzten Kosten für die Jahresabschlussprüfung, externe Bewerter und sonstige Kosten enthalten. Nicht enthalten sind die Initial- und Transaktionskosten, die Finanzierungskosten, die Instandhaltungskosten, die Veräußerungskosten sowie die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die laufenden Kosten können folglich von Jahr zu Jahr schwanken.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im Jahresbericht der Gesellschaft sowie im Basisinformationsblatt.

## 6.6 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG AM ENDE DER FONDSLAUFEIT

Die KVG kann am Ende der Fondslaufzeit für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage, zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände (d. h. aller Immobilien bzw. aller Beteiligungen an Objektgesellschaften) beendet.

## 6.7 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.
- Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.

- Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,0 % des Anteilwertes verlangen.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht beziffert – keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe des Ausgabepreises der Beteiligung abhängig sind.

## 6.8 STILLE BETEILIGUNG

Zur teilweisen Finanzierung des zum Erwerb von Anlageobjekten bzw. des Anteilserwerb an den Objektgesellschaften benötigten Kommanditkapitals auf Ebene der Gesellschaft hat diese mit der Dr. Peters GmbH & Co. KG die in vorstehender Ziffer 6.3.3 erläuterte Stille Beteiligung geschlossen. Die im Rahmen der Stillen Beteiligung vereinbarte Mindestverzinsung des Einlagenkontos des Stillen Gesellschafters beträgt 4,25 % p. a. und erfolgt taggenau. Weitere Angaben finden sich im Kapitel 7 Abschnitt „Stille Beteiligung“.

## 6.9 KOSTEN AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen ebenfalls laufende Vergütungen, etwa für deren Organe, Gesellschafter und Geschäftsleiter, sowie weitere Kosten an. Im Jahr der Übernahme der Anlageobjekte werden die Vergütungen zeitanteilig berechnet. Auf Ebene der von der Gesellschaft

gehaltenen Objektgesellschaften können ferner Kosten gemäß vorstehender Ziffern 6.5.3 und 6.5.4 anfallen. Hierunter soll planmäßig insbesondere eine Transaktionsberatungsvergütung für eine Gesellschaft der Dr. Peters Group, die bei Ankauf der Immobilien, der Beteiligungen an Objektgesellschaften oder anderer Vermögensgegenstände fällig wird.

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG soll planmäßig künftig von Objektgesellschaften mit dem Facility Management für die Anlageobjekte beauftragt werden und erhält von der jeweiligen Objektgesellschaft eine Vergütung, die abhängig von der tatsächlichen Komplexität des Anlageobjektes und der Objektgesellschaft ist. Zudem ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für die Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird.

Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein. Sie 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 Objektgesellschaften aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 6.10 ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Daten über die bisherige Wertentwicklung der Gesellschaft vor. Daher können im Verkaufsprospekt diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

# 7 | RECHTLICHE ANGABEN

Nachfolgend werden die Verträge und die Vertragspartner beschrieben, die für die Durchführung des Investitionsvorhabens von wesentlicher Bedeutung sind. Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages findet sich im Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“. Sowohl der Gesellschaftsvertrag als auch der Treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt vollständig im Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ und im Kapitel 17 „Treuhandvertrag“ abgedruckt.

## 7.1 VERTRIEB UND PLATZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 22. Januar 2024 die Dr. Peters Invest GmbH („DP Invest“) mit der Einwerbung des Kommanditkapitals beauftragt. Das einzuwerbende Kommanditkapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Vertragsaufstellung auf plangemäß 30.000.000 € und höchstens auf 32.980.000 €. Die DP Invest hat dabei die im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft aufgeführten Voraussetzungen an die Gesellschafter zu beachten.

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Gesellschaft erhält die DP Invest eine Vertriebsprovision in Höhe von 6 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des eingezahlten Kommanditkapitals entspricht. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Sofern einem Anleger ein geringerer Ausgabeaufschlag berechnet wird, reduziert sich die Vergütung entsprechend. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht sukzessive, wenn folgende Bedingungen kumulativ vorliegen: (i) Annahme des rechtsverbindlichen Beitritts eines Anlegers zur Gesellschaft, (ii) Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist ohne dass ein Anleger einen Widerruf erklärt hat und (iii) Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals in voller Höhe jeweils zuzüglich des vereinbarten Ausgabeaufschlags auf das Konto der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bzw. deren Beitrittserklärung. Die Vergütung ist entsprechend ratierlich fällig.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Vollvertrieb des Kommanditkapitals. Sofern die Geschäftsführung die Platzierungsphase gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert oder verkürzt, verlängert oder verkürzt sich auch die Tätigkeit der DP Invest. Kündigungen sind beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

Die Haftung der DP Invest ist auf 1.000.000 € begrenzt, soweit nicht die Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

## 7.2 PLATZIERUNGSGARANTIE

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG („Platzierungsgarantin“) hat am 22. Januar 2024 gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 10.000.000 € (Maximalbetrag) abgegeben.

Die Platzierungsgarantin verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft uneingeschränkt und unwiderruflich, unverzüglich den Teil

des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum Fälligkeitstag (wie nachfolgend definiert) nicht von Dritten rechtsverbindlich – jedoch ungeachtet etwaiger Widerrufsfristen – gezeichnet bzw. eingezahlt worden ist, bis zur Höhe des Maximalbetrags selbst zu zeichnen und einzuzahlen.

Der Fälligkeitstag ist der 31. Dezember 2025.

Die Platzierungsgarantie kann von der Gesellschaft ganz oder teilweise früher in Anspruch genommen werden, wenn:

- a) die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Platzierungsgarantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder
- b) durch eine zeitlich spätere Zeichnung der Platzierungsgarantin oder eines Dritten Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, es sei denn diese wird von der Platzierungsgarantin oder Dritten übernommen, oder
- c) die Eigenkapitalzwischenfinanzierung des AIF – gleich aus welchen Gründen – zur Rückführung fällig wird.

Die Platzierungsgarantin kann im Fall von c) der Gesellschaft den Teilbetrag als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“) zur Verfügung stellen, durch den die Verpflichtungen aus § 263 KAGB auch unter Berücksichtigung dieses Nachrangdarlehens erfüllt werden. Dieses Nachrangdarlehen ist jedoch am Fälligkeitstag in Kommanditkapital umzuwandeln. Die Verwahrstelle hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einem solchen Nachrangdarlehen zuzustimmen.

Sofern die Platzierungsgarantin der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen gewährt, gelten für dieses folgende Konditionen:

- a) Variabler Zinssatz auf Basis des 1-Monats-Euribors zuzüglich einer Marge von 3,25 % p. a.
- b) Tilgung jeweils in Höhe von 83 % auf die in dem betreffenden Monat von Anlegern widerrufsfrei eingezahlten Kommanditeinlagen. Die Tilgung erfolgt grundsätzlich jeweils monatlich zum Monatsende. Sofern dies zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 263 KAGB nicht ausreicht, hat die Tilgung entsprechend früher zu erfolgen.

Die Platzierungsgarantin ist berechtigt einen Dritten zu benennen, der anstelle der Platzierungsgarantin die vorgenannten Zeichnungs- und Zahlungsverpflichtungen übernimmt.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Platzierungsgarantin von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von insgesamt 100.000 €. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

Die Vergütung für die Übernahme der Platzierungsgarantie entsteht mit dem rechtsverbindlichen Beitritt des ersten Anlegers zur Gesellschaft als Publikums-AIF.

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Dortmund.

### 7.3 STILLE BETEILIGUNG

Zur teilweisen Zwischenfinanzierung des Erwerbs von Immobilien bzw. der Beteiligung an Objektgesellschaften hat die Gesellschaft mit der Dr. Peters GmbH & Co. KG („Stiller Gesellschafter“) als stillem Gesellschafter einen Vertrag über die Errichtung einer stillen Beteiligung („Stille Beteiligung“) geschlossen. Dem Stillen Gesellschafter ist der konkrete Erwerb der Immobilie unter Vorlage des Finanzierungskonzeptes vorzustellen. Auf Basis dessen ist er berechtigt zu entscheiden, ob er die Einlage der Gesellschaft gewährt.

Die stille Gesellschaft beginnt sodann mit dem Tag der ersten Gutschrift des konkreten Einlagebetrages durch den Stillen Gesellschafter auf dem Gesellschaftskonto. Die Höhe der Einlageverpflichtung des Stillen Gesellschafters richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit vorliegenden Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis für die Immobilie bzw. der planmäßigen Kommanditbeteiligung der Objektgesellschaft zuzüglich der externen Kosten, abzüglich des Kommanditkapitals der Gesellschaft und weiteren Finanzierungs- und Kapitalzusagen auf Ebene der Objektgesellschaft, welche zum Zahlungseingangstag vorliegen oder nach Ansicht der Gesellschaft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vorliegen werden und auf dem Konto der Objektgesellschaft als Bankguthaben gutgeschrieben sind bzw. mit positivem Saldo gutgeschrieben sein sollten. Die Einlageverpflichtung des Stillen Gesellschafters ist begrenzt auf maximal 8.000.000 €. Erhöht die Gesellschaft ihr Kommanditkapital nach dem Zahlungseingangstag, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, den geleisteten Einlagebetrag des Stillen Gesellschafters ganz oder teilweise zurückzuzahlen, sofern die jeweilige Rückzahlung aufsichtsrechtlich zulässig ist und die Liquidität nicht zur Begleichung vorrangiger anderer Verbindlichkeiten zu verwenden ist. Rückzahlungsbeträge können nicht wieder in die Gesellschaft eingelegt werden.

Der Stille Gesellschafter nimmt am Gewinn, nicht aber am Verlust der Gesellschaft teil (typisch stille Gesellschaft). Der stille Gesellschafter nimmt an dem nach den Vorschriften des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Gewinn der Gesellschaft entsprechend der Höhe der Stillen Beteiligung im Verhältnis zum Kommanditkapital der Gesellschaft teil. Die Mindestverzinsung des Einlagenkontos des Stillen Gesellschafters beträgt 4,25 % p. a. und erfolgt taggenau.

Die stille Gesellschaft endet spätestens am 31. Dezember 2025. Bei Beendigung der stillen Gesellschaft hat der Stille Gesellschafter Anspruch auf sein Auseinandersetzungsguthaben, das auf den Tag

der Beendigung der stillen Gesellschaft zu ermitteln ist. Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich aus dem Saldo des nach Maßgabe des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Einlage- und Privatkontos des Stillen Gesellschafters.

### 7.4 JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, mit der Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts zum 31. Dezember 2024 beauftragt. Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

### 7.5 SONSTIGES

Der Vertrag über die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ beschrieben. Die mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verträge sind in Kapitel 10 „Angaben zur Verwahrstelle“ dargestellt.

Unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch die abgeschlossenen Verträge nicht gewährt.

Für die Durchführung dieses Beteiligungsangebots ist der Abschluss einer Vielzahl weiterer Verträge durch die Gesellschaft bzw. die Objektgesellschaften erforderlich, insbesondere für die geplanten mittelbaren Investitionen in Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine Verträge oder Vertragskonditionen für die mittelbaren Investitionen in Anlageobjekte fest und die Gesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine konkreten Verträge über mittelbare Investitionen in Anlageobjekte abgeschlossen (vgl. Abschnitt „Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung“).

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG soll planmäßig künftig von Objektgesellschaften mit dem Facility Management für die Anlageobjekte beauftragt werden. Zudem ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für die Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG soll planmäßig im Rahmen von Ankäufen der Anlageobjekte als Transaktionsberater tätig werden.

# 8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

## 8.1 VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Gesellschaft dargestellt. Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar als Direktkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, um ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren und über die gesamte Laufzeit im steuerlichen Privatvermögen halten. Soweit dies auf den Anleger nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung an der Gesellschaft mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen zusammengestellt und berücksichtigen den Rechtsstand sowie die aktuelle Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (z. B. Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger.

Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

## 8.2 INVESTMENTSTEUERGESETZ

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff. KAGB).

Die Regelungen zur Investmentbesteuerung gemäß dem Investmentsteuergesetz (InvStG) kommen jedoch bei der Gesellschaft nicht zur Anwendung, da sie als Personengesellschaft gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG von der Anwendung des InvStG ausgenommen ist.

## 8.3 EINKOMMENSTEUER

### 8.3.1 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT

#### 8.3.1.1 Steuerliche Qualifikation der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Steuerlich wird die Personengesellschaft als transparent behandelt. Sie selbst unterliegt weder der Einkommensteuer noch der Körperschaftsteuer. Die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Ergebnisse werden den Gesellschaftern als originäre eigene Einkünfte

zugerechnet, die diese dann im Rahmen ihrer Einkommensteueranlagung – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse – mit ihrem persönlichen Einkommensteuersatz versteuern. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt anteilig nach Maßgabe der quotalen Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft.

#### 8.3.1.2 Einkünfte der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt ist. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Eine gewerbliche Prägung der Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ist daher nicht gegeben (R 15.8 (6) EStR 2012). Für die Qualifizierung der Einkünfte kommt es daher allein auf die tatsächlich ausgeführten Tätigkeiten an.

#### 8.3.1.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG

Die Gesellschaft wird mittelbar über Objektgesellschaften durch die langfristige und entgeltliche Überlassung der in §§ 1 und 2 der Anlagebedingungen definierten Immobilien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielen.

In diesem Zusammenhang zu berücksichtigen sind die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) (Urteile vom 31. Mai 2007, IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26. Juni 2007, IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289) sowie die Auffassung der Finanzverwaltung zur Abgrenzung von vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeit (vgl. BMF Schreiben vom 1. April 2009, IV C 6 – S 2240/08/10008, BStBl. I 2009, 515). Gemäß den Urteilen des BFH geht die Vermietung einzelner (beweglicher oder unbeweglicher) Gegenstände in der Regel nicht über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinaus. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist erst dann anzunehmen, wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse im Einzelfall besondere Umstände hinzutreten, die der Tätigkeit als Ganzes das Gepräge einer gewerblichen Betätigung geben, hinter der die eigentliche Gebrauchsüberlassung des Gegenstands in den Hintergrund tritt. Zur privaten Vermögensverwaltung gehören nach Auffassung des BFH auch die Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen. Ausschlaggebend ist, ob Ankauf und Veräußerung lediglich den Beginn und das Ende einer in erster Linie auf Fruchtziehung gerichteten Tätigkeit darstellen oder ob die Umschichtung von Vermögenswerten und die Verwertung der Vermögenssubstanz entscheidend in den Vordergrund treten. Der Bereich der privaten Vermögensverwaltung wird nur dann verlassen, wenn weitere Umstände hinzutreten, etwa die Notwendigkeit von Verkäufen zur Erzielung eines Totalgewinns oder eine große Anzahl von verkauften Wirtschaftsgütern.

Gemäß der Rechtsprechung des BFH im Urteil vom 28. September 2017 (IV R 50/15, BStBl. II 2018, 89) stellt eine Vermietungstätigkeit – auch bei Immobilien – dann nicht mehr die Nutzung von Vermögen im Sinne der Fruchtziehung dar, wenn diese mit dem An- und Verkauf aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist, mit der Folge, dass die gesamte Tätigkeit gewerblichen Charakter besitzt. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und die Erzielung eines Totalgewinns diesen Verkauf notwendig macht. In diesem Fall soll es sich um gewerbliche Einkünfte handeln. Die Finanzverwaltung hat sich dieser Auffassung angeschlossen.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Dauer von ihrer Gründung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2037 befristet. Mit Ablauf dieses Zeitpunkts wird die Gesellschaft aufgelöst und anschließend liquidiert. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Liquidation der Gesellschaft hat zur Folge, dass die gehaltenen Anteile an den Objektgesellschaften oder die Immobilien durch die Objektgesellschaften veräußert werden.

Die Gesellschaft unterstellt eine langfristige Vermietung der Immobilien. Dem Mittleren Szenario lässt sich entnehmen, dass sowohl die Objektgesellschaften als auch die Gesellschaft einen Totalgewinn allein durch die anteiligen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien abzüglich der bei der jeweiligen Gesellschaft anfallenden Aufwendungen erwirtschaften und ein Verkauf einzelner oder aller Immobilien zur Erzielung eines Totalgewinns nicht notwendig ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept im Sinne der genannten BFH-Rechtsprechung liegt somit nicht vor. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr liegt eine vermögensverwaltende Tätigkeit vor, bei der sich der planmäßig angenommene Verkauf frühestens nach Ablauf der Grundlaufzeit der Gesellschaft als das Ende der Vermietungstätigkeit darstellt.

#### 8.3.1.4 Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt die Gesellschaft ggf. Einkünfte aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse. Bezüglich der Zinseinnahmen ist nicht abschließend geklärt, ob diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Abgeltungsteuer unterliegen oder ob diese Zinseinnahmen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Das FG Berlin-Brandenburg vertritt in seinem Urteil vom 6. Januar 2015 (6 K 6190/12) die Ansicht, dass bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinnahmen bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen liegt. Die Zinseinnahmen würden in entsprechenden Fällen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören. Eine abschließende Würdigung ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich.

Entsprechendes gilt für die Zinseinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften, die aus der geplanten Stundung der Einlage der Blockergesellschaft generiert werden.

#### 8.3.1.5 Überschusserzielungsabsicht

Weitere Voraussetzung für die Erzielung von steuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass sowohl auf der Ebene der Objektgesellschaften als auch auf der Ebene der Gesellschaft sowie auf Gesellschafterebene eine Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Objektgesellschaft und Gesellschaft sowie Gesellschafter beziehungsweise Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft bzw. ab Beginn ihrer Beteiligung an der Gesellschaft beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer der Geschäftstätigkeit bzw. ihrer Beteiligung an der Gesellschaft einen (positiven) Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalüberschuss prognostiziert werden kann.

Die Überschusserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Gesellschaft und auf Ebene der Anleger gegeben sein.

Die Objektgesellschaften und die Gesellschaft werden gemäß der Prospektkalkulation aus der (mittelbaren) Vermietung und Verpachtung der Immobilien einen steuerlichen Totalüberschuss erzielen. Die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Immobilien sind dabei nicht zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Gesellschaft ist die Erzielung eines Totalüberschusses ausreichend begründet, so dass von Beginn an eine Überschusserzielungsabsicht gegeben ist und eine Zuordnung zum nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre („Liebhaberei“) ausscheidet. Dies gilt auch für die Ebene der Anleger, soweit diese ihre Beteiligung an der Gesellschaft ausschließlich durch eigenes Kapital finanzieren und die Beteiligung nicht vorzeitig veräußern oder verschenken. Insoweit kann die Beurteilung auf Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anleger regelmäßig übertragen werden.

Erfolgt jedoch eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger, so ist darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Beteiligungsfinanzierung sowie die weiteren im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehenden Aufwendungen („Sonderwerbungskosten“) auf Ebene des Anlegers seinen anteiligen Totalüberschuss nicht übersteigen. Anderenfalls könnte die Überschusserzielungsabsicht des betreffenden Anlegers in Frage gestellt bzw. aberkannt werden. Wird die Überschusserzielungsabsicht aberkannt, so werden die Einkünfte der Liebhaberei zugeordnet. Als Folge können dann weder zugewiesene Verluste noch Sonderwerbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

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

Anlegern, die eine Anteilsfinanzierung planen, wird daher geraten, dies vorab mit ihrem steuerlichen Berater zu erörtern. Gleiches gilt im Fall einer vorzeitigen Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

#### 8.3.1.6 Einkünfteermittlung

Bei den Objektgesellschaften sowie der Gesellschaft handelt es sich

planmäßig um vermögensverwaltende Gesellschaften, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG erzielen. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß § 11 EStG ermittelt.

Die Aufwendungen der Objektgesellschaften bzw. der Gesellschaft im Zusammenhang mit den Anschaffungen der mittelbar gehaltenen Immobilien sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren und soweit auf abnutzbare Wirtschaftsgüter, insbesondere Gebäude, entfallend über die jeweilige Nutzungsdauer abzuschreiben. Die auf den Grund und Boden entfallenden Aufwendungen können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Sie wirken sich steuerlich allenfalls im Rahmen eines Verkaufs aus.

Gemäß § 6e EStG gehören zu den Anschaffungskosten von Wirtschaftsgütern, die ein Steuerpflichtiger gemeinschaftlich mit weiteren Anlegern gemäß einem von einem Projektanbieter vorformulierten Vertragswerk anschafft, auch die sogenannten Fondsetablierungskosten. Fondsetablierungskosten sind alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks neben den Anschaffungskosten im Sinne von § 255 des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Anleger an den Projektanbieter oder an Dritte zu zahlende Aufwendungen, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter gerichtet sind. Zu den Anschaffungskosten gehören darüber hinaus alle an den Projektanbieter oder an Dritte geleisteten Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase. Zu den Anschaffungskosten zählen demgemäß auch die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen für Komplementäre, Geschäftsführungsvergütungen bei schuldrechtlichem Leistungsaustausch und Vergütungen für Treuhandkommanditisten, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen. Derartige Fondsetablierungskosten können daher nicht sofort als Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden.

In Übereinstimmung hiermit werden im Rahmen der Fondskalkulation neben den Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer, Kosten der Transaktionsberatung, Makler- und Notargebühren) auch die Vergütung der KVG für die Fondskonzeption und verschiedene damit im Zusammenhang stehende Beratungsleistungen sowie die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) als Anschaffungskosten der Anlageobjekte berücksichtigt.

In die Bemessungsgrundlage für die laufende Abschreibung fließen daher neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklervergütung, Kosten der Akquisition und Prüfung der jeweiligen Immobilie, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung erfolgen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung eventueller steuerlicher Abzugsbeschränkungen als Werbungskosten sofort abgezogen werden. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft und der Immobilien, Instandhaltung, Prüfung der Jahresabschlüsse, Steuer- und

Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und grundsätzlich auch die Kosten der Fremdfinanzierung. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich ebenfalls steuerlich abzugsfähig. Die sogenannte Zinsbeschränkung (§ 4h EStG), d. h. eine steuerliche Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen, kommt bereits deswegen nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb, voraussetzt, die Objektgesellschaften sowie die Gesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielen und keinen steuerlichen Betrieb unterhalten.

Werbungskosten können sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften als auch auf Ebene der Gesellschaft sowie auf Ebene der Anleger als Sonderwerbungskosten entstehen. Die laufenden Kosten können grundsätzlich insoweit steuerlich geltend gemacht werden, wie diese im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilien stehen. Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 1.000 € bzw. 2.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Kapitalvermögen angesetzt werden.

### 8.3.2 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

#### 8.3.2.1 Einkunftsarten

Die Anleger erzielen mittelbar über die Gesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit der Objektgesellschaften über die Gesellschaft zugerechnet wird. Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielen die Anleger ggf. auch Zinseinkünfte. Diesbezüglich ist in der Finanzrechtsprechung noch nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind.

#### 8.3.2.2 Ergebnisverteilung

Maßgeblich für die Besteuerung des Anlegers ist das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, welches dem jeweiligen Anleger nach Ablauf des Kalenderjahres zugewiesen wird. Dieses bestimmt sich im Allgemeinen nach der Beteiligungsquote des betreffenden Anlegers. Die Ergebniszuweisung gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Direktkommanditist oder über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

Hinsichtlich der Ergebnisverteilung werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt. Ergebnisverteilungsabreden, die im Gesellschaftsvertrag enthalten sind, sind steuerlich unter den Voraussetzungen anzuerkennen, dass sie keine Rückwirkung entfalten und der nach dem Beitritt des einzelnen Gesellschafters im Geschäftsjahr erwirtschaftete Verlust hoch genug ist, um den diesem Gesellschafter zugewiesenen Verlustanteil abzudecken (BFH-Urteil vom 27. Juli 2004, IX R 20/03, BStBl. II 2005, 33).

### 8.3.2.3 Sonderwerbungskosten

Sofern ein Anleger Aufwendungen getätigt hat, die im direkten Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehen, kann er diese als Sonderwerbungskosten geltend machen. Dazu ist es erforderlich, dass der Anleger die Art und die Höhe der Aufwendungen spätestens zum 31. März des dem abgeschlossenen Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres der Gesellschaft mitteilt und entsprechende Nachweise beifügt. Ein Abzug der Sonderwerbungskosten im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

Die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten ist nur möglich, soweit die vom Anleger getätigten Aufwendungen auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) entfallen. Gegebenenfalls ist der abzugsfähige Anteil im Wege der Schätzung zu ermitteln.

### 8.3.2.4 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

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

Eine Quellensteuer ist hierbei von der Gesellschaft nicht einzubehalten.

## 8.3.3 MÖGLICHKEIT DER VERLUSTVERRECHNUNG

### 8.3.3.1 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste – sofern sie in der Anfangsphase 10 % des gezeichneten Kapitals überschreiten – im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb, noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt gemäß § 15b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b Abs. 3 EStG greift jedoch nur dann, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden auch geschlossene Immobilienfonds als modellhafte Gestaltungen angesehen (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, 542). Die Regelung des § 15b EStG findet gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Anwendung.

Prognosegemäß findet § 15b EStG für die Gesellschaft keine

Anwendung, da die prognostizierten Verluste der Anfangsphase 10 % des Kommanditkapitals nicht übersteigen.

### 8.3.3.2 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Findet § 15b EStG keine Anwendung, so ist die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten, der gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden ist. Werden dem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlusts nicht zu einem negativen steuerlichen Kapitalkonto führt oder sich durch die Verlustzuweisung ein bereits bestehendes negatives steuerliches Kapitalkonto erhöht. Diese Verluste werden als verrechenbare Verluste gesondert festgestellt und können nur mit zukünftig im Rahmen der Beteiligung entstehenden Gewinnen verrechnet werden. Diese Verluste dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden.

Soweit ein negatives steuerliches Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen (also durch Auszahlungen der Gesellschaft) entsteht bzw. sich erhöht und aufgrund der Entnahmen keine Außenhaftung besteht oder entsteht, ist dem Anleger der Betrag der Einlagenminderung als Ertrag zuzurechnen. Allerdings ist die fiktive Zurechnung nur insoweit vorgesehen, als im Jahr der Einlageminderung (Entnahme) und in den zehn vorangegangenen Jahren Verluste ausgleichs- und abzugsfähig waren. Der betroffene Anleger hat einen fiktiven Ertrag in Höhe des Betrags zu versteuern, um den das steuerliche Kapitalkonto negativ wird oder ein negatives steuerliches Kapitalkonto sich erhöht. In Höhe der Ertragsfiktion entstehen gleichzeitig verrechenbare Verluste, die in den Folgejahren mit Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden können.

Prognosegemäß findet § 15a EStG für die Gesellschaft keine Anwendung.

### 8.3.3.3 Verlustabzugsbeschränkung gemäß § 10d EStG

Verluste können grundsätzlich uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten desselben Veranlagungsjahres verrechnet werden, sofern keine Verlustabzugs- bzw. Verlustausgleichsbeschränkungen bestehen.

Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von 1.000.000 € bzw. 2.000.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden. Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte im unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum nicht möglich ist, sind diese vom Gesamtbetrag der Einkünfte des zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraums abzuziehen (Verlustrücktrag). Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist von der Anwendung des Verlustrücktrags insgesamt abzusehen.

Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im Wege des Verlustrücktrags abgezogen, sind diese in den folgenden Veranlagungszeiträumen jeweils bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 €/ 2.000.000 € (Sockelbetrag) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1.000.000 €/ 2.000.000 €

übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzuziehen (Verlustvortrag). Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

Gemäß dem Entwurf des Wachstumschancengesetzes ist geplant, den Verlustrücktrag auf drei Veranlagungszeiträume auszuweiten und im Rahmen des Verlustvortrags einen Abzug von bis zu 75 % des den Sockelbetrag übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte zu ermöglichen. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften und Verluste aus Kapitalvermögen können generell nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

#### 8.3.3.4 Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17. Dezember 2007, GrS 2/04, BStBl. II 2008, 608) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen.

Etwas anderes gilt nach dem Urteil des BFH vom 1. März 2018 (IV R 16/15, BStBl. II 2018, 527) allerdings für den Fall der unentgeltlichen Übertragung des Anteils hinsichtlich des Übergangs von verrechenbaren Verlusten im Sinne des § 15a EStG. Hier erkennt er den Übergang auf den Erwerber an. Entsprechendes sollte auch im Rahmen der Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gelten.

### 8.3.4 STEUERLICHE BEHANDLUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Objektgesellschaften sowie die Gesellschaft sind planmäßig vermögensverwaltend tätig. Verkauft eine Objektgesellschaft eine Immobilie, so handelt es sich um sonstige Einkünfte im Sinne eines privaten Veräußerungsgeschäfts (§ 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG), sofern zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Gleiches gilt für die Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft an den Objektgesellschaften sowie der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft, weil die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft als anteilige Veräußerung der Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft behandelt wird (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG).

Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums ist sowohl für die Anschaffung als auch für die Veräußerung grundsätzlich der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrags und nicht die Eigentumsübertragung maßgeblich. Die Frist ist für jede einzelne Immobilie gesondert zu berechnen. Die Berechnung der Frist erfolgt anlegerbezogen. Für den Fristbeginn wären somit der Zeitpunkt des Erwerbs des jeweiligen Grundstücks durch die betreffende Objektgesellschaft als auch der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger denkbar; maßgeblich ist der spätere Zeitpunkt.

Wird die jeweilige Immobilie durch die Objektgesellschaft und die Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft sowie die Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers gehalten, so erfolgt sowohl bei der Veräußerung der jeweiligen Immobilie durch die

Objektgesellschaft als auch bei der Veräußerung des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft oder des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger keine Besteuerung des Veräußerungsgewinns.

#### 8.3.4.1 Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften

Im Fall der Veräußerung einer Immobilie durch eine Objektgesellschaft wird der jeweilige Veräußerungsgewinn den Anlegern mittelbar über ihre Beteiligung an der Gesellschaft anteilig zugewiesen. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Verkauf nicht steuerpflichtig sein, da die Gesellschaft beabsichtigt, die Immobilien länger als zehn Jahre (mittelbar) zu halten.

Erfolgt eine Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien vor Ablauf der für den Anleger jeweils maßgeblichen Frist von zehn Jahren, so ist der aus der Veräußerung der jeweiligen Immobilie resultierende Gewinn grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. In diesem Fall erzielen die Anleger Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gemäß § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die der Anleger mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern hat. Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten, wobei sich die Anschaffungskosten um in Anspruch genommene Absetzungen für Abnutzung (AfA), erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen mindern.

Entsprechendes gilt bei der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft, soweit hierdurch die Haltedfrist von 10 Jahren auf Ebene des Anlegers unterschritten wird.

Beträgt der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als 600 € im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Gemäß dem Entwurf des Wachstumschancengesetzes ist geplant, diesen Betrag auf 1.000 € anzuheben. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

#### 8.3.4.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft führt zu einer anteiligen Veräußerung der von der Gesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien durch den Anleger. Diese Bruchteilsbetrachtung führt dazu, dass die Anleger bei der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft so behandelt werden, als hätten sie den auf sie entfallenden Anteil an den Immobilien selbst veräußert.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise, so handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, sofern die Veräußerung innerhalb der für den Anleger jeweils maßgeblichen Zehnjahresfrist erfolgt. Der Veräußerungsgewinn wird vom Anleger mit seinem individuellen Einkommensteuersatz versteuert. Beträgt der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als 600 € im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Gemäß dem

Entwurf des Wachstumschancengesetzes ist geplant, diesen Betrag auf 1.000 € anzuheben. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

Die Veräußerung eines oder mehrerer Anlageobjekte bzw. die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft kann für den Anleger zu einem sogenannten gewerblichen Grundstückshandel führen. Insoweit wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

### 8.3.5 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Sowohl durch die Veräußerung eines oder mehrerer Grundstücke durch die Objektgesellschaften als auch durch die Veräußerung von Anteilen an den Objektgesellschaften durch die Gesellschaft sowie durch die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger kann ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Daher ist sowohl auf Ebene der Objektgesellschaften, auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels zu prüfen.

Wird durch die Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien durch die Objektgesellschaften oder durch die Veräußerung von Anteilen an den Objektgesellschaften durch die Gesellschaft oder durch die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so hätte dies zur Folge, dass der Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig wäre. Die Immobilien würden nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Ferner würden sämtliche Einkünfte aus den Immobilien nebst Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen.

Gemäß dem Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6 S 2240 46/04, BStBl. I 2004, 434) gilt als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels die Überschreitung der sogenannten Drei-Objekt-Grenze. Danach indiziert die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich einen gewerblichen Grundstückshandel. Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung, dem Erwerb oder der Modernisierung und der Veräußerung besteht. Gemäß Tz. 20 des BMF-Schreibens liegt ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Veräußerung der Objekte dann vor, wenn die Zeitspanne zwischen Fertigstellung und Veräußerung der Objekte nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Sollte ein derartig enger zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben sein, können bis zur zeitlichen Grenze von zehn Jahren Objekte nur mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat. Abweichend von der Drei-Objekt-Grenze, die lediglich eine Indizwirkung hat, kann auch der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Anschaffung bzw. Errichtung zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen.

Die Rechtsprechung fasst zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 und 4 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gesellschaft insgesamt die Grenze von drei (mittelbar gehaltenen) Objekten überschreiten wird. Veräußern die Objektgesellschaften die Immobilien oder veräußert die Gesellschaft Anteile an den Objektgesellschaften entgegen der Planung innerhalb des zuvor beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs vorzeitig, so könnte dies einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

Hinsichtlich der Beteiligung an Grundstücksgesellschaften vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass ihre Betätigung den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist. Überschreiten die von der Gesellschaft getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen entweder für sich gesehen oder unter Zusammenrechnung mit den Grundstücksveräußerungen, die dem Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft gehören, den Rahmen der Vermögensverwaltung, so wird der Gesellschafter selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Die Zurechnung erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung allerdings nur dann, wenn der Gesellschafter an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft, so gilt dies als anteilige Grundstücksveräußerung. Dem Anleger wird die Anzahl der von der Gesellschaft mittelbar gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn dieser an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt. Auch durch den Verkauf seiner Beteiligung kann der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, insbesondere dann, wenn weitere Grundstücksveräußerungen oder Veräußerungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, z. B. Immobilienfonds, durch den Anleger vorgenommen worden sind und diese als Zählobjekte gelten.

Dem Anleger wird empfohlen, vor einer Veräußerung seiner Beteiligung seinen steuerlichen Berater hinsichtlich der steuerlichen Folgen zu konsultieren.

### 8.3.6 STEUERSÄTZE

#### 8.3.6.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen dem individuellen persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers. Ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer wird nicht mehr erhoben, wenn der Anleger die geltende Freigrenze unterschreitet. Ergänzend ist jedoch ggf. Kirchensteuer zu entrichten.

### 8.3.6.2 Einkünfte aus Kapitalvermögen

inkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen gemäß § 32d EStG einem Steuersatz von 25 %. Für die inländischen Kapitalerträge wird die Steuer gemäß § 43 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt. Dies erfolgt mit abgeltender Wirkung (sog. Abgeltungsteuer) und mit der Folge, dass eine Veranlagung dieser Zinsen beim Anleger grundsätzlich unterbleibt. Auf die Abgeltungsteuer wird ebenfalls grundsätzlich der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % einbehalten. Den Anlegern werden die Kapitaleinkünfte entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen.

In besonderen Fällen – wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers unter 25 % („Günstigerprüfung“) liegt – besteht gem. § 32d Abs. 6 EStG für den Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen (Veranlagungsoption). Soweit Kapitalertragsteuer durch das Kreditinstitut einbehalten wird, ist diese als Steuervorauszahlung zu behandeln und grundsätzlich bei dem Anleger im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuerfestsetzung anzurechnen. Sowohl im Fall der Abgeltung als auch im Veranlagungsfall sind etwaige Werbungskosten nicht zu berücksichtigen.

Sofern der Anleger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer entrichtet werden. Zum Zweck der Erhebung haben kirchensteuerpflichtige Anleger die Kapitaleinkünfte in jedem Fall vollständig in ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben.

### 8.3.6.3 Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer richtet sich nach den jeweiligen Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der festgesetzten Einkommensteuer.

### 8.3.7 VERFAHRENSRECHT

Die Gesellschaft ist zur jährlichen Abgabe einer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen beim zuständigen Finanzamt verpflichtet, in der auch die anteiligen Ergebnisse aus den Objektgesellschaften berücksichtigt werden, die ihrerseits jeweils eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen abzugeben haben. Die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft nebst anrechenbaren Steuern werden deren Gesellschaftern zugewiesen. Die steuerlichen Ergebnisse und die auf die persönliche Einkommensteuerschuld der Anleger anrechenbaren anteiligen Beträge an einbehaltender Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag werden von dem zuständigen Finanzamt zunächst auf der Ebene der Gesellschaft insgesamt einheitlich und gleichzeitig gesondert für jeden Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligungsquote festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Wohnsitzfinanzämtern der beteiligten Anleger mitgeteilt, welche die Einkünfte von Amts wegen bei der Einkommensteuerveranlagung der Anleger berücksichtigen, sofern dies in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers noch nicht geschehen ist.

Sobald das für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhandkommanditistin) örtlich zuständige Finanzamt das einheitliche und gesonderte

Feststellungsverfahren durchgeführt hat, werden die Wohnsitzfinanzämter über die jeweiligen Anteile der Anleger am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft informiert. Liegt dem Wohnsitzfinanzamt bei Durchführung der Einkommensteuerveranlagung eine Mitteilung des für die Gesellschaft örtlich zuständigen Finanzamtes vor, ist das Wohnsitzfinanzamt daran gebunden und hat das steuerliche Ergebnis entsprechend zu berücksichtigen. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf eventuelle Sondereinnahmen und/oder Sonderwerbungskosten der einzelnen Anleger. Diese sind ebenfalls Gegenstand der Feststellungen des für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhandkommanditistin) örtlich zuständigen Finanzamtes und können daher nicht unmittelbar bei dem Wohnsitzfinanzamt geltend gemacht werden.

Nach § 155 Abs. 2 AO kann ein Einkommensteuerbescheid für einen Anleger durch das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt auch dann erlassen werden, wenn der an sich erforderliche Feststellungsbescheid für die Gesellschaft noch nicht vorliegt. In solchen Fällen sind die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Beteiligungsergebnisse zu schätzen. Als Grundlage sollten hierfür die Ergebnismitteilungen der Gesellschaft an den jeweiligen Anleger für den entsprechenden Veranlagungszeitraum dienen. Ein vorab erteilter Einkommensteuerbescheid ist nach § 175 AO von Amts wegen zu ändern, sobald der Feststellungsbescheid mit abweichenden Besteuerungsgrundlagen erlassen wird.

Die aus einer späteren Änderung des Feststellungsbescheids (z. B. nach einer steuerlichen Außenprüfung) resultierenden Ergebnisse können zu Steuererstattungen, aber auch zu Steuernachforderungen sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger führen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anleger Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Steuererstattungs- und Steuernachforderungsansprüche sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt derzeit 0,15 % für jeden Monat, das heißt 1,8 % pro Jahr.

## 8.4 GEWERBESTEUER

Die Objektgesellschaften und die Gesellschaft erzielen als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaften konzeptgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG). Sie sind weder im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt noch erzielen sie originäre gewerbliche Einkünfte. Sie unterhalten folglich keine Gewerbebetriebe im Sinne des § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz. Die Einkünfte der Objektgesellschaften und der Gesellschaft unterliegen somit nicht der Gewerbesteuer.

## 8.5 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Die Besteuerung einer Vererbung oder Schenkung der Beteiligung an der Gesellschaft richtet sich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen nach den Vorschriften des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG).

### 8.5.1 BEWERTUNG

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt der Erwerb der

Beteiligung nach § 10 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ErbStG als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Insofern ist für jedes Wirtschaftsgut der Gesellschaft der Wert anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i. V. m. § 9 Abs. 1 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 BewG). Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung gemäß §§ 176 ff. BewG. Dies gilt sowohl für Erbschafts- als auch für Schenkungsfälle.

Ein Unterschied zwischen Erbschafts- und Schenkungsfällen besteht allerdings hinsichtlich der Behandlung von Gesellschaftsschulden: Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Abs. 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen. Für die Ermittlung der Bereicherung im Fall einer Schenkung stellt § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG klar, dass die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln sind. Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften, z. B. als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

### 8.5.2 STEUERKLASSEN, FREIBETRÄGE

Die Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker. Der Verwandtschaftsgrad ist maßgeblich für die Einordnung des Erwerbers in die Steuerklasse. Für Ehegatten, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, Kinder und Eltern bei Erwerben von Todes wegen gilt die Steuerklasse I, für Eltern bei Erwerb unter Lebenden und Geschwister gilt die Steuerklasse II, für nicht verwandte übrige Erwerber die Steuerklasse III. Abhängig von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs kommen in der Steuerklasse I Steuersätze von 7 % bis 30 % zur Anwendung, in der Steuerklasse II 15 % bis 43 % und in der Steuerklasse III 30 % oder 50 %.

Dem Erwerber wird ein persönlicher Freibetrag gewährt, der sich ebenfalls nach dem Verwandtschaftsgrad richtet. Ehegatten und Lebenspartner erhalten einen persönlichen Freibetrag in Höhe von 500.000 €. Für Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 €. Den Personen der Steuerklasse III wird ein Freibetrag in Höhe von 20.000 € gewährt.

Um die die Erben treffende Doppelbelastung durch Erbschaftsteuer und Einkommensteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung. Die Einkommensteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterliegen haben, auf Antrag um einen bestimmten Prozentsatz gemindert. Der Prozentsatz bestimmt sich nach dem

Verhältnis, in dem die festgesetzte Erbschaftsteuer zu dem Betrag steht, der sich ergibt, wenn dem steuerpflichtigen Erwerb (§ 10 Absatz 1 ErbStG) die Freibeträge nach den §§ 16 und 17 ErbStG und der steuerfreie Betrag nach § 5 ErbStG hinzugerechnet werden.

### 8.5.3 BERÜCKSICHTIGUNG FRÜHERER ERWERBE

Sofern innerhalb von zehn Jahren von derselben Person Erbschaften oder Schenkungen erfolgen, werden diese nach § 14 ErbStG für Zwecke der Berechnung der Steuer zusammengerechnet. Insofern werden die genannten Freibeträge für Erwerbe innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren einmal gewährt.

### 8.5.4 TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNGEN

Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der Übertragung im Erbfall oder im Wege der Schenkung der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (z. B. LfSt Bayern vom 14. Januar 2013, S 3811.11-4/St 34; Finanzministerium Bayern vom 16. September 2010, 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10; OFD Frankfurt vom 29. März 2011, S 3811 A – 32 – St 119). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die steuerliche Beurteilung – insbesondere die Bewertung – des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung/des Wirtschaftsguts.

### 8.6 GRUNDERWERBSTEUER

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer, die üblicherweise vom Käufer getragen wird.

Auch der Erwerb von Anteilen an einer in Deutschland grundbesitzenden Personengesellschaft kann grunderwerbsteuerpflichtig sein. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG). Grundbesitzende Gesellschaften sind im vorliegenden Fall konzeptionsgemäß die Objektgesellschaften sein.

Die jeweilige Blockergesellschaft in der Rolle als sogenannter Grunderwerbsteuerblocker wird während der Platzierungsphase und auch danach an der jeweiligen Objektgesellschaft zu jeder Zeit in Höhe von mindestens 10,1 % am Pflichtkapital beteiligt sein. Sie ist somit konzeptgemäß während der gesamten Haltedauer der Immobilien stets mit mehr als 10 % an den Objektgesellschaften beteiligt. Da dadurch mehr als 10 % der Anteile an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften bei Gesellschaftern verbleiben, die bereits vor dem jeweiligen Immobilienerwerb beteiligt waren, sollte durch den Beitritt der Anleger zur Gesellschaft keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst werden. Ob auch die Übertragung des durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils auf den Treugeber zu berücksichtigen ist, ist noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der

Auffassung des Finanzgerichts Hamburg (Gerichtsbescheid vom 23. Dezember 2016, 3 K 172/16) ändert sich zwar der Gesellschafterbestand unmittelbar im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn die Treuhanderkommanditistin den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil auf den Treugeber überträgt. Dennoch sei keine Grunderwerbsteuer bei einem unmittelbaren Beteiligungserwerb durch den bisherigen Treugeber zu erheben, da ihm der Anteil am Gesellschaftsvermögen und damit die dingliche Mitberechtigung am Grundstück bereits zuvor zuzurechnen gewesen sei.

Die Blockergesellschaft wird sich konzeptgemäß nach den Gesellschaftsverträgen der Objektgesellschaften verpflichten, dafür zu sorgen, dass sich die an ihr bestehenden Teilhabeverhältnisse weder unmittelbar noch mittelbar in einer Weise verändern, die dazu führt, dass sie ganz oder teilweise als neue Gesellschafterin im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt.

Durch die Höhe des Anteils der Blockergesellschaft an den Objektgesellschaften von über 10 % wird zudem verhindert, dass ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 90 % an einer Objektgesellschaft innehat und dadurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Löst der Wechsel des Anlegers von seiner Stellung als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 6 Nr. 14 des Gesellschaftsvertrags).

Löst die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 16 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrags).

Löst das Ausscheiden des Anlegers aus der Gesellschaft Grunderwerbsteuer aus, so hat der ausscheidende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 17 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrags).

Ergänzend wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

## 8.7 UMSATZSTEUER

Die Objektgesellschaften investieren konzeptgemäß in Immobilien, die langfristig vermietet bzw. verpachtet und im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert werden sollen. Die Objektgesellschaften sind Unternehmer im Sinne des § 2 UStG. Sie erzielen planmäßig jeweils Umsätze aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung der jeweiligen Immobilie. Die Vermietung und Verpachtung ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Jedoch sind die Objektgesellschaften gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze aus Vermietung und Verpachtung zu verzichten und diese der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter/Pächter die Flächen ihrerseits für eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit verwenden. Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung berechtigt insoweit zum Vorsteuerabzug.

Die Objektgesellschaften optieren planmäßig soweit wie möglich zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungs- bzw. Verpachtungsleistungen und sind dementsprechend insoweit berechtigt, einen Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen geltend zu machen.

Die Gesellschaft ihrerseits ist kein Unternehmer im Sinne des UStG und demgemäß nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

## 8.8 GRUNDSTEUER

Nach bisherigem Recht wird die Grundsteuer auf der Basis der sogenannten Einheitswerte berechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Anknüpfung an die Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt (BVerfG 10.4.2018, 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147), da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden.

Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt.

Die Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Bewertungsmodell des Bundes erfolgt regelmäßig im Ertragswertverfahren gemäß §§ 252 bis 257 BewG n.F. Hier wird der Wertermittlung zum Zweck der Verfahrensvereinfachung in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag (= Nettokaltmiete pro qm) zugrunde gelegt. Die erste Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte nach neuem Recht (§ 221 BewG n.F.) findet auf den 1. Januar 2022 statt und ist danach alle sieben Jahre vorgesehen. Die erste Grundsteuer-Hauptveranlagung nach neuem Recht – mit der Folge der Grundsteuerbemessung nach den neuen Grundbesitzwerten – wird auf den 1. Januar 2025 durchgeführt werden (vgl. § 37 Abs. 1 GrStG n.F.). Bis zum 31. Dezember 2024 werden die alten Einheitswerte der Besteuerung für Zwecke der Grundsteuer zugrunde gelegt.

Durch eine sogenannte Länderöffnungsklausel im Grundgesetz ist den Bundesländern ermöglicht worden, eigene Bewertungsregeln für Grundsteuerzwecke festzulegen. Mehrere Bundesländer haben hiervon Gebrauch gemacht.

Da die Gemeinden, in denen Investitionsobjekte gelegen sein werden, noch nicht bekannt sind und zudem die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 festgelegt werden, können derzeit zur Höhe der zu erwartenden Grundsteuer keine Angaben gemacht werden.

### 8.9 MELDEPFLICHTEN NACH DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT UND DEM FINANZ-KONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCHGESETZ

Zur Sicherstellung einer effektiven Besteuerung und zur Vermeidung grenzüberschreitender Steuerhinterziehungen hat Deutschland mit den Vereinigten Staaten von Amerika am 31. Mai 2013 ein Abkommen bezüglich Informations- und Meldebestimmungen von Auslandskonten geschlossen. Dieser Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) ist durch das Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen vom 10. Oktober 2013 und die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23. Juli 2014 in deutsches Recht umgesetzt worden.

Auch das am 29. Oktober 2014 zwischen 51 OECD-Staaten geschlossene multilaterale Abkommen über Informationsaustausch in Steuersachen verfolgt die Sicherstellung der effektiven Besteuerung und die Steuerehrlichkeit. Die Grundlage dieses Abkommens, der sogenannte Common Reporting Standard (CRS), definiert einen

globalen Standard für automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten. Derzeit nehmen bereits mehr als 100 Staaten und Gebiete an diesem Informationsaustausch teil. Die deutsche Umsetzung erfolgte im Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21. Dezember 2015.

Mit Datum vom 1. Februar 2017 hat das BMF zudem ein Schreiben betreffend Anwendungsfragen im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Meldestandard und dem FATCA-Abkommen veröffentlicht (BStBl. I 2017, 305). Sowohl nach FATCA als auch nach dem FKAustG sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft bzw. die KVG ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Sofern diese bestehen, müssen jährlich entsprechende Daten an das BZSt gemeldet werden. Das BZSt leitet diese Informationen an die entsprechenden ausländischen Finanzbehörden weiter.

# 9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Gesellschaft hat die KVG mit der Firma Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt.

Die KVG ist gleichzeitig geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft.

Die KVG wurde am 6. Mai 2013 gegründet und am 17. Mai 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der KVG ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670 eingetragen ist. Die Komplementärin erbringt keine Einlage und ist am Vermögen der KVG nicht beteiligt.

Alleinige Kommanditistin der KVG ist die Dr. Peters Holding GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 22542. Das gezeichnete Kommanditkapital der KVG entspricht der Kommanditeinlage der Dr. Peters Holding GmbH in Höhe von 250.000 € und ist in voller Höhe eingezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen. Weiterhin werden keine wesentlichen Teile der Vergütungen, die von der Gesellschaft an die KVG geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen berechnet.

## 9.1 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung der KVG ist ausschließlich die Komplementärin der KVG berechtigt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Vanessa Meinker, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand. Die Geschäftsführer der Komplementärin leiten als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 15 KAGB die Geschäfte der KVG.

Vanessa Meinker ist neben ihrer Geschäftsführertätigkeit zugleich Compliance Beauftragte der KVG sowie Geschäftsführerin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde und an die im Rahmen eines Unterauslagerungsvertrages von der Dr. Peters Holding GmbH Strukturierungsleistungen vergeben wurden.

Fabian Schultheis ist zugleich Prokurist der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für die Anlageobjekte beauftragt wird. Daneben ist Fabian Schultheis Geschäftsführer einiger Komplementärinnen von geschlossenen Investmentvermögen

sowie auch Geschäftsführer von weiteren Gesellschaften die außerhalb des KAGB verwaltet werden.

Sebastian Wiegand bekleidet neben seiner Geschäftsführungstätigkeit für die KVG zahlreiche Geschäftsführungsmandate bei Gesellschaften, die als geschäftsführende Kommanditisten oder Komplementär in geschlossenen Investmentvermögen sowie außerhalb des KAGB verwalteter Fondsgesellschaften fungieren.

Daneben werden von den Geschäftsführern außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

## 9.2 BEIRAT

Die KVG hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus den drei Mitgliedern Dr. Albert Tillmann (Vorsitzender), Christian Maily und Arwed Fischer.

Arwed Fischer ist unabhängig von den Gesellschaftern der KVG, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der KVG. Er ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmutter der Dr. Peters Group.

Dr. Albert Tillmann ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat. Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für die Anlageobjekte beauftragt wird. Daneben ist Dr. Albert Tillmann Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Dr. Albert Tillmann und Christian Maily sind Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und der Gesellschaft ggf. etwaige Finanzierungsicherheiten (Stille Beteiligung) stellen wird sowie der Gesellschaft ggf. Nachrangdarlehen gewähren wird. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin der Gesellschaft).

Daneben werden von den Beiräten außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

## 9.3 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die KVG hat mit der DUAL Deutschland GmbH, Köln, einen Berufshaftpflichtversicherungsvertrag (D&O und E&O) abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag hat sie, um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als KVG der Gesellschaft abzudecken, bis mindestens 1. Januar 2025 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz mit einer Deckungssumme von 5.000.000 € abgeschlossen. Gemäß Bestätigung der DUAL Deutschland GmbH

vom 20. Oktober 2023 entspricht der Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB. Die Deckung verlängert sich zum Ablauf jeweils um ein Jahr, soweit der Vertrag nicht drei Monate vorher gekündigt wird.

Die BaFin wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch die Versicherung in Kenntnis gesetzt.

#### 9.4 VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 12. Januar 2024 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag nebst etwaigen Nachträgen.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes unter anderem das wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Beteiligungskonzept der Gesellschaft zu entwickeln, auszuarbeiten und umzusetzen, die für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen Verkaufsunterlagen (Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt) sowie sonstige Vertriebsunterlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und sämtliche für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung obliegt der KVG insbesondere die Portfolioplanung, die Portfoliorealisierung und die Portfoliokontrolle.

Die Portfolioplanung umfasst dabei insbesondere die wirtschaftliche, technische, rechtliche, finanzielle und steuerrechtliche Due Diligence sowie eine Risikoanalyse.

Im Rahmen der Portfoliorealisierung hat die KVG insbesondere Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Vermögensgegenstände (Investitionsphase), der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände (Bewirtschaftungsphase) und der Veräußerung der Vermögensgegenstände (Desinvestitionsphase) zu erbringen.

Im Rahmen der Portfoliokontrolle obliegt der KVG insbesondere die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter sowie die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Kompensation von Planabweichungen und die Aktualisierung des aufgestellten Geschäftsplans. Der KVG obliegt insbesondere die regelmäßige Bewertung (mindestens einmal jährlich) der Anlageobjekte anhand eines anerkannten Bewertungsverfahrens.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken,

Gegenparteirisiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits. Die KVG hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagement unabhängig von den operativen Bereichen, insbesondere der Portfolioverwaltung, erfolgen und eine organisatorische und personelle Trennung zwischen diesen Tätigkeitsbereichen gewährleistet ist.

Die Leistungspflichten im Zusammenhang mit administrativen Tätigkeiten für die Gesellschaft umfassen insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Führung der laufenden Buchhaltung, die Erstellung der Jahresberichte inklusive der Lageberichte, die Erfüllung gesetzlicher Anzeige, Melde- sowie sonstiger Berichtspflichten, die Übernahme sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Compliance-Anforderungen und die Übernahme der allgemeinen Anlegerverwaltung der Gesellschaft.

Darüber hinaus ist die KVG verpflichtet, sonstige erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit der sich im Vermögen der Gesellschaft und/oder Objektgesellschaften befindlichen Anlageobjekte zu erbringen bzw. vornehmen zu lassen.

Nach Ablauf der Laufzeit der Gesellschaft führt die KVG als gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bestellte Liquidatorin die Liquidation der Gesellschaft durch.

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

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

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

Für ihre Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 1,877 % vom Kommanditkapital. Das entspricht planmäßig 563.475 €. Die KVG ist berechtigt, die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Transaktionskosten als Aufwendungsersatz an die Gesellschaft weiterzubelasten. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht ab der Erteilung der Vertriebs Erlaubnis durch die BaFin und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt.

Von der vorgenannten Vergütung werden unter anderem die rechtlichen und steuerlichen Berater für die Konzeption und Strukturierung der Gesellschaft gezahlt.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von anfänglich 0,21 % vom Kommanditkapital, höchstens jedoch bis zu 0,8 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die Vergütung ab dem Jahr 2025 jährlich um 2,25 % erhöht, jedoch höchstens auf bis zu 0,8 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 18.000 € p. a. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt. Die von der Gesellschaft selbst zu tragenden Kosten werden in Kapitel 6 Abschnitt „Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind“ aufgeführt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB entspricht die jährliche Vergütung der KVG als Liquidatorin ebenfalls maximal bis zu 0,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die jeweilige Vergütung ist monatlich als Abschlag unter Berücksichtigung der Entwicklung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft gemäß der aktuellen Prognoserechnung nach Inrechnungstellung durch die KVG fällig. Eine Endabrechnung erfolgt bis zum 31. Mai des Folgejahres unter Berücksichtigung des für das abgelaufene Geschäftsjahr ermittelten durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Darüber hinaus kann die KVG für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflösung der Gesellschaft und ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände (d. h. aller Immobilien bzw. aller Beteiligungen an Objektgesellschaften) beendet.

Daneben erhält die KVG für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin sowie ggf. für ihre Tätigkeiten auf Ebene von Objektgesellschaften weitere Vergütungen (siehe Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]“).

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft abgeschlossen.

Eine Kündigung kann nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist erfolgen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum steht, der erforderlich ist, um die zur Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren, und mindestens sechs Monate beträgt. Im Übrigen sind die §§ 154, 100 und 99 KAGB zu beachten.

Die Kündigung des Vertrages durch die Gesellschaft bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin, solange sie persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist und damit unbeschränkt haftet. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die KVG ist berechtigt, auch für andere Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu werden. Sie ist insoweit vom Wettbewerbsverbot befreit. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts ist die KVG neben der Verwaltung der Gesellschaft für die DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS Score Capital Football Finance Funds Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB tätig. Darüber hinaus verwaltet die KVG zwei weitere Investmentvermögen, die aufgrund der gesetzlichen Übergangsbestimmungen nicht der Regulierung durch das KAGB unterliegen.

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen die KVG und deren Verjährung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die KVG hat das Verschulden eines von ihr beauftragten Dritten wie eigenes Verschulden zu vertreten.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag ist, soweit zulässig, Dortmund. Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch den KVG-Bestellungsvertrag nicht gewährleistet.

## 9.5 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

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

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die KVG die Funktion der Internen Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Weiterhin ist die Funktion des IT-Beauftragten und die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten an die Security Assist GmbH, Dortmund, ausgelagert. Die Shared IT Professional GmbH & Co. KG fungiert als ausgelagerter Datenschutzbeauftragter.

Die KVG hat zudem das Liquiditätsmanagement, das Controlling, die Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, den Bereich Personal, das Rechnungswesen, die Anlegerverwaltung, das Beschwerdemanagement und die IT-Administration an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert. Diese hat alle Aufgaben wiederum an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert. Strukturierungsleistungen werden zum Teil auch von der Dr. Peters Invest GmbH als Unterauslagerungsunternehmen erbracht.

## 9.6 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die KVG für die Gesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Gesellschaft eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt.

Die KVG verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Gesellschaft und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Gesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft deckt.

Die KVG überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die KVG führt weiterhin regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft 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 Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Anlegerart in einer angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

## 9.7 BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER GESELLSCHAFT

### 9.7.1 BEWERTUNGSORGANISATION

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

Grundsätzlich gilt, dass die Vermögensgegenstände vor deren Erwerb durch einen externen Bewerter bewertet werden, während die KVG die laufende jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände selbst vornimmt.

Im Fall der internen Bewertung wird das Bewertungsmodell von einer Person mit hinreichender Fachkenntnis, die nicht an der Entwicklung des Modells beteiligt war, auf dessen Anwendbarkeit und

Funktionsfähigkeit geprüft. Das Bewertungsverfahren wird angemessen dokumentiert. Die Gründe für die Wahl des Modells, die zugrundeliegenden Daten, die im Rahmen des Modells verwendeten Annahmen und die Gründe für deren Verwendung sowie die Grenzen der modellbasierten Bewertung werden ebenfalls angemessen dokumentiert. Die KVG stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation zudem sicher, dass für den Fall einer internen Bewertung die laufende Bewertung von der Portfolioverwaltung und durch die Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird. Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagement-Funktion zu überprüfen.

Für den Fall der Bestellung eines externen Bewerter hat die KVG im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

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

### 9.7.2 EXTERNE BEWERTUNG VOR ANKAUF DER ANLAGEOBJEKTE

Vor Erwerb der Anlageobjekte werden diese jeweils von externen Bewertern, die nicht zugleich die jährliche Bewertung durchführen werden, bewertet. Die externen Gutachter werden jeweils ein eigenes Gutachten erstellen.

### 9.7.3 LAUFENDE BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Nach der Ankaufsbewertung ist regelmäßig, mindestens einmal jährlich, eine Folgebewertung der gehaltenen Vermögensgegenstände – grundsätzlich intern durch die KVG selbst – vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint.

Die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft dient u. a. auch der jährlichen Ermittlung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Der Nettoinventarwert wird aus dem Verkehrswert der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Objektgesellschaften und aus den Werten aller weiteren Vermögensgegenstände der Gesellschaft abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften ermittelt.

Für die jeweilige Bewertung sind die Beteiligungen der Gesellschaft an Objektgesellschaften sowie die von Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien relevant.

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und daraus abgeleitet des Nettoinventarwertes je Anteil des exemplarischen Anlegers ist den Anlegern nach jeder Bewertung offenzulegen.

#### 9.7.4 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundlage für die Bewertung der Beteiligung der Gesellschaft an Objektgesellschaften ist die Vermögensaufstellung, die gemäß § 271 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KAGB von Objektgesellschaften auf den Zeitpunkt der Bewertung der KVG einzureichen ist. Relevant in der Vermögensaufstellung sind die Werte der Anlageobjekte. Maßstab für die Bewertung der Anlageobjekte sind die Verkehrswerte. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem ein Anlageobjekt in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie als Anlageobjekt ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die einen Kurs haben, werden grundsätzlich auf Basis der zuletzt verfügbaren handelbaren Kurse bewertet. Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Bankguthaben der Investmentgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

#### 9.8 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft hat die KVG die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die KVG bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Gesellschaft sicher, die sich streng an die gesetzlichen Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt (hinsichtlich der Gründungsgesellschafter, die keinen Ausgabeaufschlag zahlen sowie der unmittelbaren Haftung der Direktkommanditisten beziehungsweise der Freistellungsverpflichtung der Treugeber sowie des Stimmrechts der Komplementären siehe Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und den Anteilen“).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gründungsgesellschafter ihre Einlage jeweils ohne Ausgabeaufschlag leisten. Die KVG trägt dem

Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann.

Darüber hinaus hat die KVG zu gewährleisten, dass auch bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und Anleger zulasten anderer nicht bevorzugt werden. Dies stellt die KVG dadurch sicher, dass insbesondere für die Portfolioverwaltung, den Erwerb/Verkauf von Vermögensgegenständen, die Buchhaltung sowie das Controlling einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Gesellschaften und der Anleger sicherstellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien werden eine faire Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

#### 9.9 VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungspolitik der KVG sieht für ihre Mitarbeiter ausschließlich feste Vergütungen ohne variable Vergütungsbestandteile vor. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik werden auf der Internetseite der KVG unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik enthalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Einen Vergütungsausschuss hat die KVG derzeit nicht.

#### 9.10 WEITERE FUNKTIONEN DER KVG

Neben ihrer Tätigkeit aufgrund des vorstehend dargestellten KVG-Bestellungsvertrags ist die KVG zugleich als geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft tätig.

Des Weiteren ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall geplant, dass die KVG auf Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen unmittelbar für Objektgesellschaften als Geschäftsbesorgerin tätig wird, wobei die konkreten Verträge und Vertragsbedingungen noch nicht feststehen (vgl. Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“, Abschnitt „Blind-Pool-Risiko/ Investitionsrisiko/ Risikostreuung“).

#### 9.11 NACHHALTIGKEITSASPEKTE UND ESG

Mit dem Pariser Abkommen haben sich 195 Staaten verpflichtet, den globalen Temperaturanstieg auf maximal 2 Grad Celsius zu begrenzen und Anstrengungen zu unternehmen, nicht mehr als 1,5 Grad Celsius Anstieg zu erreichen. Parallel hierzu hat die Europäische Kommission eine länderübergreifende Klimaschutzpolitik entwickelt. Teil dessen ist der EU-Aktionsplan „Sustainable Finance“, womit Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen gelenkt werden sollen. Im Rahmen des Sustainable Finance Plans wurden insbesondere zwei Verordnungen, die sogenannte Taxonomie-Verordnung (Verordnung EU 2020/852) sowie die sogenannte Offenlegungsverordnung (Verordnung EU 2019/2088), erlassen. Im Rahmen der Taxonomie (Technical Report) werden Kriterien für wirtschaftliche Aktivitäten festgelegt. Die Kriterien für eine wirtschaftliche Aktivität sollen vor allem den sechs Umweltzielen dienen bzw. ihnen

keinen wesentlichen Schaden zufügen. Diese Umweltziele sind die Eindämmung des Klimawandels, Anpassungen an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie die Bewahrung und Wiederherstellung der Biodiversität. Die Offenlegungsverordnung dient der Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte im Investitionsentscheidungs- und Anlageberatungsprozess.

Einen wesentlichen Bestandteil der Regularien bilden die sogenannten „ESG“-Kriterien, mit denen sich Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) positionieren.

Die KVG strebt an, einen Beitrag zu nachhaltigen Investments zu leisten und ihr Handeln am Nachhaltigkeitsgedanken auszurichten. Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit indes nicht verpflichtend berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Im Sinne der Offenlegungsverordnung handelt es sich bei der Gesellschaft um ein sonstiges Finanzprodukt, da ESG-Kriterien nicht verfolgt werden.

# 10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die KVG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch („Verwahrstelle“), Lillenthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834, am 18. Dezember 2013 einen Verwahrstellenvertrag und am 9./15. August 2018, nebst etwaigen Nachträgen, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft ein „Service Level Agreement“ abgeschlossen. Im Service Level Agreement wurden spezifische Aufgaben in Abhängigkeit der verwahrten Vermögensgegenstände der Gesellschaft gesondert geregelt. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist der Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde durch die BaFin am 19. Dezember 2023 genehmigt.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere den §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen

- und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen;
- Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

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

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahrungsaufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen und der KVG sind keine Interessenkonflikte bekannt. Auf Antrag erhalten die Anleger Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität, der Pflichten der Verwahrstelle sowie ausgelagerter Verwahrungsaufgaben sowie etwaiger Interessenkonflikte.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 9.996 € (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich, erstmals nach Ablauf des von der Gesellschaft prospektierten Prognosezeitraums. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

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

# 11 | INTERESSENKONFLIKTE

Die KVG ist bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

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

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter und handelnde Personen der KVG, der von der KVG verwalteten AIF oder anderen Vertragspartnern zusätzlich anderweitige Funktionen für die KVG selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über die für den Ankauf von Vermögensgegenständen marktrelevanten Daten können durch die Interessenkollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Gesellschaft genutzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, hat die KVG interne Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Danach sind potenzielle Interessenkonflikte dem Compliance-Beauftragten sowie der Geschäftsführung offenzulegen.

Alle eingehenden Meldungen werden durch den Compliance-Bereich der KVG gesammelt, analysiert und es wird auf Einzelfallbasis entschieden, ob ein Interessenkonflikt besteht. Soweit ein Interessenkonflikt besteht, wird dieser erfasst und es wird entschieden, wie dieser zu vermeiden ist und ob eine Offenlegung erfolgen soll bzw. muss.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Dr. Peters Group und sind in Kapitel 5 Abschnitt „Interessenkonfliktrisiko“ dargestellt. Dies gilt in Bezug auf Personengesellschaften u. a. aufgrund der Geschäftsführungsbefugnis handelnder Personen, die sich aus der Stellung des jeweiligen Geschäftsführers in der jeweiligen Komplementärin der jeweiligen Gesellschaft ergeben.

Die KVG hat die Funktion eines Compliance-Beauftragten sowie eines Interessenkonflikt-Beauftragten installiert. Der Interessenkonflikt-Beauftragte setzt auch im Rahmen der Umsetzung der Risk-Policy als Interessenkonfliktmanagement-Beauftragter die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonfliktsituationen um.

# 12 | ANLEGERINFORMATIONEN

## 12.1 VERKAUFSUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt und der Verkaufsprospekt der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen erhalten interessierte Anleger die vorgenannten Unterlagen in Papierform.

Der am Erwerb von Anteilen Interessierte kann Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen und ggf. zukünftige Änderungen und Ergänzungen auch im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) kostenlos abgerufen werden.

## 12.2 JAHRESBERICHTE

Die von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Gesellschaft und bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erhältlich.

Zusätzlich wird der Anleger im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) über die Abrufmöglichkeiten informiert.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen veröffentlicht.

Im Jahresbericht der Gesellschaft ist der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB berechnet worden sind. Anteile und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB dürfen für die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen nicht erworben werden. Solche Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge werden daher nicht anfallen.

## 12.3 INVESTITIONSBERICHTE

Die Gesellschaft wird nach getätigten Investments Investitionsberichte erstellen und veröffentlichen. Diese können im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) abgerufen werden. Auf Anfrage wird die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, einem Anleger auch den/die Investitionsberichte per E-Mail oder auf dem Postweg übersenden.

## 12.4 SONSTIGE INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

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

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Gesellschaft jeweils im Jahresbericht der Gesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen erhältlich ist.

## 12.5 BESCHWERDEMANAGEMENT

Die Dr. Peters Group hat ein Beschwerdemanagement zur angemessenen und zeitnahen Bearbeitung von Beschwerden eingerichtet. Mit dem vorhandenen Beschwerdemanagement trägt die Dr. Peters Group nicht nur den gesetzlichen Anforderungen Rechnung. Das aktive Beschwerdemanagement dient sowohl der Steigerung der Kundenzufriedenheit als auch der kontinuierlichen Verbesserung der betrieblichen Prozesse und der Kommunikation mit den Anlegern. Unter den Begriff Beschwerde fallen alle Hinweise auf potenzielle Fehler der Dr. Peters Group, die von Anlegern geäußert werden.

Sollten Sie als Anleger Anlass für eine Beschwerde haben, so können Sie uns diese per E-Mail, per Post oder telefonisch übermitteln. Wir sind für Sie telefonisch unter der Nummer +49 231/557173-591 erreichbar. Per Fax erreichen Sie uns unter der Nummer +49 231/557173-99 und per E-Mail unter [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de). Etwaige Beschwerden, die Sie postalisch zustellen möchten, senden Sie bitte an:

Dr. Peters Group  
Beschwerdemanagement  
Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

## 12.6 AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten

unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69/9566-33232  
Telefax: +49 69/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB kann, unbeschadet des Rechts Gerichte anzurufen, zudem die Schlichtungsstelle der BaFin kontaktiert werden:

Schlichtungsstelle bei der  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Straße 108  
D-53117 Bonn  
Telefon: +49 228/4108-0  
Fax: +49 228/4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Gesellschaft oder zur KVG betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung. Dieses wurde bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen eingerichtet. Die

Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds. Bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen handelt es sich um eine unabhängige Instanz zur außergerichtlichen Schlichtung von Streitfällen zwischen Anlegern und Anbietern geschlossener Fonds bzw. AIF.

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.  
Postfach 61 02 69  
10924 Berlin  
Telefon: +49 30/257616-90  
Fax: +49 30/257616-91  
E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)  
Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

Anleger, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft im Rahmen eines Online-Dienstleistungsvertrages i. S. d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

[www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)

Als E-Mail-Adresse der KVG kann hierbei angegeben werden: [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de). Die Streitbeilegungsplattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt dem Beschwerdeführer lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

# 13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

## 13.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND VERANTWORTLICHE STELLE

Die nachfolgenden Informationen dienen der Erfüllung der Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person gemäß Art. 13 DSGVO.

Diese gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die aufgrund der Zeichnung des Anlegers erhoben werden.

Personenbezogene Daten des Anlegers sind dabei alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, wie etwa Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Beruf, Steuerdaten, Bankverbindungen etc. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

Verantwortliche Stelle gemäß Art. 13 Abs. 1 lit a) DSGVO ist die KVG, die die Gesellschaft verwaltet:

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund  
kvg@dr-peters.de

Der Datenschutzbeauftragte der KVG ist erreichbar unter:

Datenschutzbeauftragter  
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Für Angelegenheiten der Treuhandkommanditistin erreichen Sie den dortigen Datenschutzbeauftragten unter:

Datenschutzbeauftragter  
DS-AIF Treuhand GmbH  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

## 13.2 ZWECK DER VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN SOWIE DEREN RECHTSGRUNDLAGE, ART. 13 ABS. 1 LIT. C) DSGVO

Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die Erfüllung der zwischen dem Anleger und der Gesellschaft bzw. der Treuhandkommanditistin geschlossenen Verträge. Hierzu ist die Verarbeitung personenbezogener Daten notwendig.

Der Erwerb eines KG-Anteils an der Gesellschaft sowie die Durchführung der Verwaltung der Gesellschaft ist ohne die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht möglich.

Die KVG sowie die Treuhandkommanditistin verarbeiten die Daten

ausschließlich zum vorgenannten Zweck und der hieraus folgenden Pflichten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf der Rechtsgrundlage der Vertragsdurchführung gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO und der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO. Weiterhin kann die Verarbeitung der personenbezogenen Daten auf einem berechtigten Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO beruhen, so etwa im Falle einer Rechtsnachfolge.

Anlegerdaten werden teilweise automatisiert verarbeitet mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten (Profiling). So wird Profiling etwa in folgenden Fällen eingesetzt:

Aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben ist die KVG teilweise zur Vornahme eines Zielmarktabgleichs verpflichtet, um zu prüfen, ob das Produkt für potenzielle Anleger/Interessenten angemessen ist. Dabei werden auch Datenauswertungen vorgenommen. In die Bewertung fließen beispielsweise der Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers mit Anlageprodukten bzw. Investmentvermögen und die Risikotoleranz ein. Diese werden mit den entsprechenden Produktvorgaben abgeglichen. Diese Maßnahmen unterstützen die KVG bei der Annahmeprüfung und dienen zugleich auch dem Schutz der Anleger.

## 13.3 DATENÜBERMITTLUNG UND EMPFÄNGER BZW. KATEGORIEN VON EMPFÄNGERN DER PERSONENBEZOGENEN DATEN, ART. 13 ABS. 1 LIT. E) DSGVO

Im Rahmen der Erfüllung bestehender Vertragsverhältnisse ist es zum Teil erforderlich, dass personenbezogene Daten durch die KVG an dritte Stellen übermittelt bzw. die Daten von diesen dritten Stellen empfangen werden. Dies ist insbesondere der Fall bei der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung, bei der Jahresabschlussstellung und Steuererklärung sowie im Rahmen der Auszahlungen aus dem Investmentvermögen.

Bei den Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern ihrer Daten handelt es sich um:

- Unternehmen der Dr. Peters Group
- Verwahrstelle
- Jahresabschlussprüfer/ Steuerberater
- Finanzamt
- gegebenenfalls finanzierende Banken

Soweit der Anleger Informationen in ein Kundenportal eingestellt bekommt, hat er vor der Nutzung eine Einverständniserklärung zur Nutzung personenbezogener Daten mit entsprechenden Hinweisen, insbesondere zu der konkreten Datennutzung, zugestimmt. Diese Erklärung ist widerruflich.

Gerne senden wir jedem Anleger die jeweils aktuelle Liste der Empfänger auf Anfrage auch postalisch zu.

Personenbezogene Daten werden lediglich in dem Maß übermittelt, wie es zu dem oben genannten Zweck der Verarbeitung erforderlich ist.

### **13.4 DAUER DER SPEICHERUNG PERSONENBEZOGENER DATEN, ART. 13 ABS. 2 LIT. A) DSGVO**

Die Daten werden bei der KVG, der Gesellschaft und weiteren Gesellschaften der Dr. Peters Group, soweit sie mit der Verwaltung betraut sind, für die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses gespeichert. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die weitere Verarbeitung der personenbezogenen Daten eingeschränkt. Eine weitere Verwendung, insbesondere Speicherung der Daten, findet ab diesem Zeitpunkt nur noch zu den in Art. 17 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 2 DSGVO genannten Zwecken statt.

Die hier genannten Zwecke beinhalten insbesondere die Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung durch die KVG, wie etwa die Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten sowie die Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen, wie etwa durch Nachweis einer ordnungsgemäßen Zeichnung und Verwaltung.

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen auf Grundlage handels- und steuerrechtlicher Bestimmungen betragen nach § 257 Abs. 3 HGB sechs und nach § 147 Abs. 2 AO zehn Jahre. Verjährungsfristen für Ansprüche betragen bis zu 30 Jahre.

## **13.5 RECHTE ALS BETROFFENER DER DATENVERARBEITUNG**

### **13.5.1 AUSKUNFT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 15 DSGVO**

Jeder Anleger hat das Recht, von der KVG und/oder der Treuhandkommanditistin Auskunft über die gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Hierbei wird auf Anfrage auch mitgeteilt, an welche dritten Stellen personenbezogene Daten während der Erfüllung der bestehenden Vertragsverhältnisse übermittelt wurden.

### **13.5.2 BERICHTIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 16 DSGVO**

Anleger haben das Recht, von der KVG und/oder der Treuhandkommanditistin die Berichtigung oder Vervollständigung von personenbezogenen Daten zu verlangen. Ohne einen Hinweis erfolgt dies jedenfalls unverzüglich dann, wenn bekannt wird, dass die gespeicherten Daten fehlerhaft oder unvollständig sind.

### **13.5.3 LÖSCHUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 17 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Die Möglichkeit einer tatsächlichen Löschung richtet sich dabei nach den unter Ziffer 13.4 genannten Vorgaben. Die Löschung Ihrer Daten erfolgt gemäß den unter Ziffer 13.4 beschriebenen Regeln.

### **13.5.4 EINSCHRÄNKUNG DER VERARBEITUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 18 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn einer Löschung Gründe entgegenstehen. Personenbezogene Daten werden ab diesem Zeitpunkt nur noch mit Einwilligung der Betroffenen verarbeitet.

### **13.5.5 RECHT AUF DATENÜBERTRAGBARKEIT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 20 DSGVO**

Anleger haben das Recht, eine Übertragung personenbezogener Daten an sich selbst oder Dritte in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

### **13.5.6 WIDERRUF DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. C) DSGVO**

Anleger haben das Recht, eine zur Verarbeitung personenbezogener Daten erteilte Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Dies berührt jedoch nicht die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.

### **13.5.7 WIDERSPRUCH DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von berechtigtem Interesse verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmungen gestütztes Profiling.

### **13.5.8 BESCHWERDERECHT, ART. 13 ABS. 2 LIT. D) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit eine Beschwerde an den Datenschutzbeauftragten, den Beschwerdemanagement-Beauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu richten.

Die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Landesbeauftragte für Datenschutz  
und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen  
Kavalleriestr. 2-4  
40213 Düsseldorf  
Telefon: +49 211/38424-0  
Fax: +49 211/38424-999  
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

# 14 | VERBRAUCHER- INFORMATIONEN

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

## 14.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT, DEM ANBIETER UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

### 14.1.1 IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund, HRA 19628

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### 14.1.2 VERTRETER: PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN: IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:  
Geschäftsführer: Stefan Gerth, Thomas Lanfermann

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund, HRB 32140

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 - 271 KAGB zum Nutzen der Anleger ist, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

### 14.1.3 GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN & KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (ANBIETER): DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Vertreten durch:  
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670, diese vertreten durch die Geschäftsführer Vanessa Meinker, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund, HRA 17712

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### 14.1.4 TREUHANDKOMMANDITISTIN: DS-AIF TREUHAND GMBH

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:  
Geschäftsführer: Sebastian Podwojewski

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund, HRB 26739

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an AIF im eigenen Namen und für Rechnung Dritter.

### 14.1.5 VERWAHRSTELLE: CACEIS BANK S.A., GERMANY BRANCH

Geschäftsanschrift:  
Lilienthalallee 36, 80939 München  
Gesetzliche Vertreter:

Frédéric Coudreau (Geschäftsführender Generaldirektor), Jean-Pierre Michalowski (Geschäftsführender Generaldirektor), Philippe Renard (Geschäftsführender Generaldirektor), Carlos Rodriguez de Robles Arienza (Geschäftsführender Generaldirektor) sowie Thies Clemenz (Ständiger Vertreter) und Anja Maiberger (Ständige Vertreterin)

Handelsregister:  
Amtsgericht München, HRB 229834

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

## 14.2 INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 14. März 2024, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

### 14.2.1 WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Registertreuhandvertrages grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft. Die auf diese Weise mittelbar beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditeils anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten.

Die Gesellschaft, an der sich der Anleger auf diese Weise (mittelbar) beteiligt, investiert wiederum planmäßig über Objektgesellschaften in Immobilien als Anlageobjekte, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

### 14.2.2 PREISE

Der Betrag der Kommanditeinlage, durch die sich ein Anleger an der Gesellschaft beteiligt, richtet sich nach der vom Anleger in der Beitrittserklärung angegebenen Beteiligungshöhe. Diese muss mindestens 10.000 € betragen. Eine höhere Kommanditeinlage muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % seiner jeweiligen Kommanditeinlage zu zahlen. Es steht der KVG frei, jeweils einen

niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

### 14.2.3 WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN, ZUSÄTZLICHE TELEKOMMUNIKATIONSKOSTEN

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Sollten einem Anleger Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder für eine eventuelle Vertretung bei einer Gesellschafterversammlung entstehen, so sind diese Kosten vom Anleger selbst zu tragen. Der Anleger trägt zudem gegebenenfalls im Falle seines Ausscheidens aus der Gesellschaft diejenigen Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden entstehen. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Zu den übrigen steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“, verwiesen. Im Übrigen wird auch auf die „Anlagebedingungen“ in Kapitel 15 verwiesen.

### 14.2.4 ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, WEITERE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % auf die jeweilige Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditanlage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15 „Anlagebedingungen“), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) und dem Treuhandvertrag (Kapitel 17 „Treuhandvertrag“).

### 14.2.5 LEISTUNGSVORBEHALTE

Nach Annahme des Angebots auf den Beitritt durch die KVG bestehen keine Leistungsvorbehalte.

### 14.2.6 RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des

eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

### 14.3 INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

#### 14.3.1 INFORMATION ZUM ZUSTANDEKOMMEN DER VERTRÄGE IM FERNABSATZ

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der KVG sowie der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Registertreuhandvertrages ab. Der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft wird wirksam, wenn die KVG das vom Anleger in Form der unterzeichneten Beitrittserklärung abgegebene Angebot zur Beteiligung an der Gesellschaft angenommen hat. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots unverzüglich bestätigt, wobei die Bestätigung grundsätzlich in digitaler Form erfolgt.

#### 14.3.2 WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht gegebenenfalls ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu, wenn der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung im Rahmen eines Fernabsatzvertrages gemäß § 312c Abs. 1 BGB oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers gemäß § 312b Abs. 1 BGB abgegeben hat. Der Anleger kann in diesen Fällen die auf die Beteiligung an der Gesellschaft gerichtete Willenserklärung bei Vorliegen eines gesetzlichen Widerrufsrechts innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Ein gegebenenfalls bestehendes Widerrufsrecht kann durch Widerruf gegenüber der Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Fax: +49 231/557173-99, E-Mail: customer-service@dr-peters.de erfolgen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Die in der Beitrittserklärung enthaltene Widerrufsbelehrung ist vom Anleger gegenzuzeichnen.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Partei zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

#### 14.3.3 MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2037. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden aus der Gesellschaft gegenüber dieser Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 16 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind im Gesellschaftsvertrag nicht vereinbart.

Die Vertragslaufzeit und die Beendigung des Registertreuhandvertrages zwischen Anleger und Treuhandkommanditistin sind in § 3 des Registertreuhandvertrages geregelt. Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung des Registertreuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages ist in § 3 Abs. 4 des Registertreuhandvertrages die Abtretung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin an den Anleger vereinbart. Die dingliche Wirkung der Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister.

#### 14.3.4 RECHTSORDNUNG UND GERICHTSSTAND

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

Als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag mit der Gesellschaft und aus dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin ist der Sitz der Gesellschaft vereinbart.

#### 14.3.5 VERTRAGSSPRACHE

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

#### 14.3.6 GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATION

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

#### 14.3.7 AUßERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN

Den Anlegern steht es unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, frei, zur außergerichtlichen Streitbeilegung je nach Rechtsgrundlage des jeweiligen Anliegens eine von verschiedenen Schlichtungsstellen anzurufen, denen die Gesellschaft unterworfen ist. Die Einzelheiten zu den verschiedenen den Anlegern zur Verfügung stehenden Schlichtungsstellen, insbesondere deren jeweilige Zuständigkeit und die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen, sind in den Anlegerinformationen (Kapitel 12 Abschnitt „Außergerichtliche Streitbeilegung“) geregelt.

#### 14.4 EINLAGENSICHERUNG

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

# 15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten  
geschlossenen Publikums-AIF,  
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag  
der Gesellschaft gelten.

## I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1

#### Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („Immobilien“),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte nach § 1 Nr. 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („Objektgesellschaften“),
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2

#### Anlagegrenzen

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen noch keine Anlageobjekte fest. Bei Investitionsentscheidungen sind folgende Anlagegrenzen für Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 und Nr. 2 zu berücksichtigen.
  - a. Mindestens 75 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft („investiertes Kapital“) wird in Objektgesellschaften investiert.
  - b. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie.
  - c. Die Beteiligungshöhe der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beträgt mindestens 80 % bzgl. des jeweils übernommenen Kommanditkapitals der jeweiligen Objektgesellschaft.
  - d. Mindestens 70 % des investierten Kapitals wird unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert, welche folgenden Anlagegrenzen entsprechen:

- Investition in Gewerbeimmobilien (Typ: Lebensmittel Einzelhandel, Baumärkte, Drogerien, Fachmarktzentren/Nahversorgungszentren). Hierbei sind gemischt genutzte Immobilien (beispielsweise unter Beimischung von Wohnen) möglich, sofern die Hauptnutzungsart Gewerbe ist und der Anteil der Mieterlöse aus nicht gewerblicher Nutzung (wie Wohnen oder sonstige nicht gewerbliche Nutzung) insgesamt weniger als 20 % der Jahresnettokaltmiete ausmachen.
  - Die Immobilien sind in Deutschland gelegen.
  - Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 2.000.000 €.
- e. Die Investitionen beachten den Grundsatz der Risikomischung, so dass entweder unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Immobilien investiert wird oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung eines Ausfallrisikos gewährleistet ist.
2. Bis zu 25 % des investierten Kapitals kann in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 3 bis 5 gehalten werden.
3. Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Vertriebsbeginn eingehalten.

### § 3

#### Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen dürfen 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 Objektgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der 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, ist zulässig, wenn dies mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle 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.

### § 4

#### Derivate

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

## II. ANTEILSKLASSEN

### § 5

#### Anteilsklassen

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

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6

#### Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

### § 7

#### Ausgabeaufschlag und Initialkosten der Gesellschaft

1. **Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,1 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 13,7 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,0 % der Kommanditeinlage. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,7 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Der Anspruch auf die Initialkosten entsteht mit der Erteilung der Vertriebsserlaubnis durch die BaFin und ist nach Liquiditätslage der Gesellschaft zahlbar.
4. Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

### § 8

#### Laufende Kosten der Gesellschaft

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 gezahlt werden, kann jährlich

insgesamt bis zu 0,9 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Mindestvergütung an die AIF-KVG für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe, frühestens ab 1. Januar 2024, beträgt mindestens 18.000 € p. a. Daneben können Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften (siehe Nr. 4) entstehen sowie Transaktionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

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

3. Vergütungen, die von der Gesellschaft an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter der Gesellschaft zu zahlen sind:

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,8 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsaufgabe mindestens 18.000 € p. a.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der AIF-KVG bis zu 0,8 % der Bemessungsgrundlage.

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

- b) Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- c) Die AIF-KVG erhält ferner als geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen einmalige und laufende Vergütungen, etwa für deren Organe, Gesellschafter und Geschäftsleiter, und weitere Kosten (z. B. für die Unterstützung bei der Strukturierung der Objektgesellschaften oder der Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften) an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber

mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,066 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 9.996 € p. a. Die Verwahrstelle kann monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
  - (1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
  - (2) bankübliche Depotkosten und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - (6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - (7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - (8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - (9) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - (10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - (11) Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GwG);
  - (12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie
  - (13) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von lit. a) und nachstehender Ziffer 7 anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern gegebenenfalls 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 oder einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 7. Transaktionskosten

Der Gesellschaft und/oder den Objektgesellschaften werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Immobilien und dem Erwerb und der Veräußerung der Objektgesellschaften bzw. von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 3 bis 5 entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendungsersatz weiterzubelasten.

#### 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.

#### 9. Geldwerte Vorteile

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

#### 10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- a) Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.
- b) Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.
- c) Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,0 % des Anteilwertes verlangen.

#### 11. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 9

#### Auszahlungen

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.
2. Die Auszahlung von Veräußerungserlösen an die Gesellschaft ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungs-

verbindlichkeiten, insbesondere den Liquidationskosten, oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

#### § 10

##### Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum Ablauf des 31.12.2037 („Auflösungszeitpunkt“) befristet. Sie wird zum Auflösungszeitpunkt aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i. S. d. § 4 des Gesellschaftsvertrages („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in vorstehendem § 1 Nr. 1 genannten und unmittelbar oder mittelbar gehaltener Vermögensgegenstände oder im Fall des überwiegenden Verkaufs der – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an Objektgesellschaften – aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), und zwar mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt.
3. Die AIF-KVG ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der AIF-KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt zweimal um jeweils bis zu drei Jahre zu verlängern, wenn nach dem Ermessen der AIF-KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
4. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden 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.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft ist der Jahresabschluss den Gesellschaftern zur Feststellung gemäß § 158 und § 159a KAGB vorzulegen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### § 11

##### Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-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 Verwahrstelle 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 Verwahraufgaben nach Abs. 3 unberührt.

30. November 2023

# 16 | GESELLSCHAFTSVERTRAG

## Gesellschaftsvertrag

der

**Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

(„Gesellschaft“)

### § 1

#### Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie im Übrigen, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.

### § 2

#### Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

**Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

2. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

### § 3

#### Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Sachwerte) und von Anteilen an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, „Objektgesellschaft“) sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
3. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB („Anlagebedingungen“).

### § 4

#### Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister.
2. Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen und mit Ablauf des 31. Dezember 2037 („Auflösungszeitpunkt“) ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs aller in § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen genannten und unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien oder im Falle des überwiegenden Verkaufs sämtlicher von der Gesellschaft gehaltener Anteile an Objektgesellschaften – ohne Auflösungsbeschluss mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt, aufgelöst und liquidiert. Die Gesellschafter können zudem jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.
3. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verlängern („Verlängerungsoptionen“). Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation des Anlageobjektes bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen, steuerlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

### § 5

#### Gründungsgesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die **Immobilienportfolio Deutschland I GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im

Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 32140 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Komplementärin“). Die Komplementärin erbringt keine Einlage in das Gesellschaftsvermögen und ist insofern am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Kommanditistin ist die **DS-AIF Treuhand GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Treuhandkommanditistin“). Die Treuhandkommanditistin ist mit einer Einlage von 18.000 € am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1,0 % der Pflichteinlage. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten.
3. Geschäftsführende Kommanditistin ist die **Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft**, mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („KVG“ oder „Geschäftsführung“). Sie ist mit einer Einlage von 2.000 € am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1,0 % der Pflichteinlage. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten.

## § 6

### Beteiligung von Anlegern

1. An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) über die Treuhandkommanditistin in ihrer Funktion als Treuhänderin nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligen.
2. Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen.

Die KVG ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

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

als Anleger zuzulassen.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die

Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, sind als Anteilseigner ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für juristische Personen und Personengesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben.

Juristische Personen oder Personengesellschaften können sich nicht an der Gesellschaft beteiligen, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß den vorstehenden beiden Absätzen nicht berechtigt wären, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.

3. Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine Staatsbürgerschaft der Ausschlussstaaten besitzen, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben.

4. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2025 („Platzierungsphase“) durch Beteiligung von Anlegern über die Treuhandkommanditistin auf plangemäß 30.020.000 € und maximal auf 33.000.000 € zu erhöhen. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die KVG wird insoweit von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitragswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarung“) abzuschließen.

5. Der Betrag der Barpflichteinlage, die die Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernehmen, muss mindestens 10.000 € („Mindestbeteiligung“) betragen. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
6. Neben der übernommenen Einlageverpflichtung verpflichten sich die Anleger in der Beitrittsvereinbarung zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 5,0 % der übernommenen Pflichteinlage, der in das gesamthänderisch gebundene Rücklagenkonto gebucht wird. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
7. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf den etwaigen Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.
8. Kommt ein Anleger seiner in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen

Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags innerhalb der in der Beitrittsvereinbarung hierfür bestimmten Frist nicht oder nicht vollständig nach, kann die KVG die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurückerufen.

Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle 1.000 €, der jedoch mindestens 10.000 € betragen muss, zuzüglich des darauf etwaig anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

9. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Sie können alle Rechte aus der von der Treuhandkommanditistin anteilig für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Alle Gesellschafter sind damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin die auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Anleger abtritt und den jeweiligen Anleger zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte bevollmächtigt.

10. Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, sind mit einer Haftsumme in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Für Treugeber wird – ungeachtet der im Handelsregister für die Treuhandkommanditistin eingetragenen Haftsumme – in das Kapitalkonto I ein Haftkapital in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage gebucht.

11. Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme – in der Form wie in § 19 dargelegt – mitzuteilen und ihn zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

12. Die mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden

Rechte und Pflichten anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Die Übertragung des (Teil-)Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister.

13. Wenn ein Anleger den Treuhandvertrag kündigt oder dieser aus anderen Gründen endet, ist der betreffende Anleger verpflichtet, der Geschäftsführung unverzüglich eine Vollmachtsurkunde in notariell beglaubigter Form gemäß einem von der Komplementärin festgelegten und zur Verfügung zu stellenden Muster zu übergeben, in der die Komplementärin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vornahme sämtlicher nach diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund späterer Änderungen erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt wird („Handelsregistervollmacht“).

Die Handelsregistervollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

Sämtliche Kosten der Erteilung der Handelsregistervollmacht und der Anmeldung zur Eintragung im Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

14. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist direkt oder indirekt Grunderwerbsteuern aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

## § 7

### Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz und weiteren Normen

- Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GwG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.
- Die Anleger haben in der Beitrittsvereinbarung zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GwG sind.
- Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung oder dem Finanzkonteninformationsaustauschgesetz, verpflichtet ist, namentlich eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer.
- Tritt nachträglich bei einem Anleger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen unverzüglich der Gesellschaft

mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

Gleiches gilt, wenn eine Beteiligung durch Rechtsgeschäft oder Erbfall ganz oder teilweise auf einen oder mehrere neue Anleger übergeht.

5. Etwaige Nachteile, die der Gesellschaft entstehen, weil ein Anleger Daten oder Angaben, die nach den vorstehenden Regelungen mitzuteilen oder nachzuweisen sind, nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt oder nachweist, sind von dem betreffenden Anleger auszugleichen.

## § 8

### Datenschutz

1. Die im Rahmen der Beitrittserklärung von der KVG erhobenen oder während des laufenden Gesellschaftsverhältnisses mitgeteilten persönlichen Daten jedes Anlegers werden durch die Gesellschaft, die Geschäftsführung, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen u. a. in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und erforderlichenfalls unter den vorgenannten Personen ausgetauscht.
2. Jeder Anleger kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.
3. Die gespeicherten persönlichen Daten der Anleger und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden.

Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die bestellte KVG, die bestellte Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin, die finanzierenden Banken, an von der Geschäftsführung beauftragte Unternehmen der Dr. Peters Group, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner eine Einsichtnahme oder Weitergabe aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

4. Anleger können von der Geschäftsführung Auskunft über die Namen und Anschriften der übrigen an der Gesellschaft beteiligten Anleger („Anlegerkontaktdaten“) verlangen, jedoch nicht bei Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder bei Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Voraussetzung für eine Auskunftserteilung über die Anlegerkontaktdaten ist in jedem Fall eine schriftliche Erklärung des Anlegers, in der er

- a) versichert, dass er die Daten ausschließlich zum Zwecke der Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte

als Anleger der Gesellschaft verwenden wird, und

- b) sich verpflichtet, es bei Meidung einer bei schuldhafter Zuwiderhandlung an die Gesellschaft zu leistenden, ggf. vom zuständigen Gericht zu überprüfenden angemessenen Vertragsstrafe von mindestens 5.000 € bis zu höchstens 25.000 € zu unterlassen, die ihm mitgeteilten Anlegerkontaktdaten für Zwecke des Adresshandels oder der Werbung zu verwenden oder Dritten eine solche Verwendung zu ermöglichen.

Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Anlegerkontaktdaten ist der betreffende Anleger gegenüber der Gesellschaft, der Geschäftsführung sowie den übrigen Anlegern zur Unterlassung und zum Schadensersatz verpflichtet.

## § 9

### Vertretung, Geschäftsführung, Befreiung von Wettbewerbsverboten

1. Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die KVG in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet; die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Komplementärin erteilt der Geschäftsführung hiermit – soweit gesetzlich zulässig – mit Zustimmung der Gesellschafter unwiderruflich rechtsgeschäftliche Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft einschließlich der Vollmacht, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien; die Geschäftsführung und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Der Geschäftsführung obliegt die Wahrnehmung der ihr kraft Gesetzes und dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben. Die Geschäftsführung umfasst die Vornahme sämtlicher Handlungen und Rechtsgeschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören, soweit diese nicht aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder der Regelungen des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrags der KVG oder der Verwahrstelle wahrzunehmen sind. Ferner ist die Geschäftsführung berechtigt, die Rechte aus der Beteiligung an der/den von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft(en) – ohne die Zustimmung der Gesellschafterversammlung – auszuüben und eine stille Beteiligung der Dr. Peters GmbH & Co. KG an der Gesellschaft (unter Vereinbarung einer Mindestverzinsung) einzugehen.
4. Die Geschäftsführung ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.
5. Die Geschäftsführung und die übrigen Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsverboten.

**§ 10****Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle**

1. Die Komplementärin ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die KVG, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

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

Die Komplementärin hat die KVG, d.h. die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

2. Die KVG ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Abs. 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die Komplementärin hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die KVG im Rahmen ihrer Bestellung verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten. Die Komplementärin wird die ordnungsgemäße Erfüllung des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrages laufend kontrollieren.

3. Der KVG obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Der Verwahrstelle obliegen die ihr nach dem Verwahrstellenvertrag und den aufsichtsrechtlichen Regelungen zugewiesenen Aufgaben. Die Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft(en) zu informieren.

**§ 11****Jahresbericht**

1. Die Geschäftsführung hat gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB und des HGB innerhalb der gesetzlichen Fristen und unter Beachtung der gesetzlichen Inhaltsanforderungen einen Jahresbericht zu erstellen, insbesondere den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen, und den Jahresbericht offenzulegen.
2. Der Jahresbericht wird den Anlegern auf Anforderung – in der Form wie in § 19 dargelegt – übermittelt.

**§ 12****Kapitalkonten, Auszahlungen**

1. Für jeden Anleger (außer für die Komplementärin) werden folgende Kapitalkonten geführt:
  - a) ein Kapitalkonto I (Hafteinlage), auf dem die Hafteinlage des Gesellschafters gebucht wird (die Hafteinlage für die Treugeber entspricht dabei 1,0 % der jeweiligen Pflichteinlage und nicht der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme). Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der Teilung der Beteiligung. Die Kapitalkonten I sind maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf Ergebnisuweisung, Auszahlungen und Liquidationserlös;
  - b) ein Kapitalkonto II (Pflichteinlage), auf dem die die Hafteinlage übersteigende gezeichnete Pflichteinlage gebucht wird. Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto II belastet;
  - c) ein Kapitalkonto III (Verlustrückstellungskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht werden;
  - d) ein Kapitalkonto IV (Gewinnvortragkonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne gebucht werden, soweit diese nicht nach Buchstabe c) auf dem Kapitalkonto III (Verlustrückstellungskonto) zu buchen sind und ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, sofern diese nicht auf dem Kapitalkonto II zu buchen sind;
  - e) ein Kapitalkonto V (Verrechnungskonto), auf dem der Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern gebucht wird.

Die Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind im Soll und im Haben unverzinslich.

2. Ferner wird bei der Gesellschaft für den von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlag ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto geführt. Es dient zur Begleichung anteiliger Eigenkapitalbeschaffungskosten.
3. Von der Gesellschaft getragene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge sind im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Einlagen der Gesellschafter zueinander als Auszahlungen auf dem Kapitalkonto IV (Gewinnvortragkonto) der Gesellschafter zu buchen, soweit diese nicht auf Kapitalkonto II (Pflichteinlage) zu buchen sind.
4. Die Gesellschaft bildet unter Berücksichtigung des im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelten Liquiditätsbedarfs jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve.
5. Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve

gemäß Ziffer 4 über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags – an die Gesellschafter auszahlen (Entnahme). Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen (Entnahmen), kann die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen der Gesellschafter zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Hafteinlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschaftsbeschluss über die Auszahlung.

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Hafteinlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des ersten Vermögensgegenstandes i. S. v. § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) und die Kaufpreiszahlung (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind.

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

Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den mittelbar beteiligten Anleger entfallenden Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

7. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### § 13

#### Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Vergütungen

1. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
2. Die Gesellschafter sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlags folgenden Monat – frühestens jedoch ab dem 1. Juli 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des ersten Vermögensgegenstandes i. S. v. § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) und die Kaufpreiszahlung (auf Ebene der Gesellschaft oder einer Objektgesellschaft) erfolgt sind – nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern nach Bedienung des Gewinnanspruchs eines typisch still Beteiligten grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt. Hierzu wird ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen entsprechend noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Hafteinlage) gebuchten Hafteinlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

3. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung erhält die Komplementärin ab Januar 2024 eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 1.200 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Geschäftsführung erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit ab Januar 2024 eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 1.200 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Haftungs- bzw. Geschäftsführungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,25 %. Die jeweils vorgenannte Vergütung ist begrenzt auf 0,05 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
4. Die KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft nach dem KAGB zudem die in dem Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrag festgelegte Vergütung. Die Verwahrstelle erhält die in dem Verwahrstellenvertrag festgelegte Vergütung.

## § 14

**Gesellschafterbeschlüsse**

1. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung vorschreibt oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält.
2. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen werden von der Geschäftsführung durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich zur Entscheidung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Bestellung des Abschlussprüfers und über die Entlastung der Geschäftsführung.

Weiter finden Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen in den durch Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn die Geschäftsführung Entscheidungen durch Gesellschafterbeschluss für zweckmäßig hält oder wenn Anleger, die zusammen mehr als 10 % des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder eine Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe hierfür verlangen.

3. Die Einberufung einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder einer Gesellschafterversammlung hat an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte E-Mail-Adresse der Gesellschafter zu erfolgen. Die Einberufung erfolgt durch Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in ein internetbasiertes Anlegerportal in PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat.

Die Einberufung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände für die Gesellschafterversammlung enthalten.

Die Frist zur Einberufung von Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage ab Absendung der Einberufung per Post oder per E-Mail bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in ein internetbasiertes Anlegerportal.

Die Frist zur Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren beträgt drei Wochen ab dem Datum der Absendung der schriftlichen oder per E-Mail erfolgenden Einberufung bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in ein internetbasiertes Anlegerportal. Maßgeblich ist der Zugang bei der Gesellschaft oder ggf. dem mit der Durchführung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren beauftragten Dritten.

4. Beschlussfähigkeit betreffend Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ist stets gegeben. Beschlussfähigkeit bei der Durchführung von Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn die Geschäftsführung bzw. ein von dieser bevollmächtigter und mit der Versammlungsleitung beauftragter Dritter und – sofern Anleger gemäß § 6 Ziffer 9 mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt sind oder sofern Anleger die Treuhandkommanditistin als Stimmrechtsvertreter beauftragt haben – die Treuhandkommanditistin bzw. ein von dieser

bevollmächtigter Dritter anwesend sind und wenn mindestens 10 % der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen persönlich anwesend oder durch die Treuhandkommanditistin oder durch Dritte vertreten sind. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen ab Absendung der Einberufung erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die erneute Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Die Geschäftsführung kann statt der erneuten Einberufung einer Gesellschafterversammlung auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführen, soweit nicht durch Gesetz etwas anderes zwingend vorgeschrieben ist. Die Frist zur Abgabe der Stimmen kann in diesem Fall auf 14 Tage ab Datum der Mitteilung über die Beschlussfassung im Umlaufverfahren verkürzt werden.

5. Die Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die Geschäftsführung kann nach ihrem Ermessen auch andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform zulassen, wenn sie in der Einberufung zur Beschlussfassung auf diese andere Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist. Außerdem kann die Stimme auch über ein internetbasiertes Anlegerportal abgegeben werden, wenn der betroffene Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft zuvor schriftlich sein Einverständnis hiermit erklärt hat (Einverständniserklärung). Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Stimmabgabe wird durch die Einverständniserklärung nicht begründet. Die Einverständniserklärung kann jederzeit schriftlich widerrufen werden.
6. Die Versammlungsleitung einer einberufenen Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung benannt.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

7. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen legt die Geschäftsführung bzw. der Versammlungsleiter das anzuwendende Verfahren fest.

Jeder Gesellschafter hat pro 1 € seiner auf dem Kapitalkonto I (Haftelinage) gebuchten Haftelinagen eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung sind von jedem Anleger selbst zu tragen.

8. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist zu Beweis Zwecken ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter in Text- oder Schriftform zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie – in der Form wie in § 19 dargelegt – zuzusenden ist. Entsprechend hat die Geschäftsführung über die Ergebnisse von Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ein Protokoll anzufertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden bzw. im internetbasierten Anlegerportal einzustellen.
9. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls bzw. Einstellen des Portals im internetbasierten Anlegerportal durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.
10. Sämtliche mit der Gesellschafterversammlung und der Einberufung einer Beschlussfassung zusammenhängende Kosten werden von der Gesellschaft getragen, soweit sie nicht nach § 14 Ziffer 7 Abs. 4 vom Anleger selbst zu tragen sind.

## § 15

### Beschlussgegenstände

1. Die Gesellschafter der Gesellschaft beschließen über folgende Beschlussgegenstände:
  - a) Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) Bestellung des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr, dass der Vollplatzierung folgt; für die Jahre bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG);
  - c) Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführung;
  - d) Kündigung, Änderung und Neuabschluss des Vertrages mit der KVG;
  - e) Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen, die den bisherigen Anlagegrundsätzen widersprechen oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte führen;
  - f) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - g) Zustimmung zur Ausübung der Verlängerungsoptionen gemäß § 4 Ziffer 3 durch die Geschäftsführung;
  - h) Auflösung der Gesellschaft;
  - i) Fortsetzung der Gesellschaft (außer gemäß § 4 Ziffer 2);
  - j) Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund;
  - k) Zustimmung zu einer von der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauf-

tragenden KVG vorzuschlagenden mittelbaren oder unmittelbaren Veräußerung eines Vermögensgegenstandes i. S. v. § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen bzw. des überwiegenden Verkaufs von – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an einer Objektgesellschaft;

- l) alle sonstigen Beschlussgegenstände, die die Geschäftsführung den Gesellschaftern unter Beachtung der Regelungen von § 9 Ziffer 3 zur Beschlussfassung vorlegt

2. Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen auch der Genehmigung der BaFin.

Beschlüsse nach vorstehender Ziffer 1 d), f), h) und k) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

## § 16

### Verfügungen über die Beteiligung

1. Jeder Anleger kann seine Beteiligung im Wege der Abtretung übertragen, sofern die übernommene Pflichteinlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der Treuhandkommandistin stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

2. Die Abtretung der Beteiligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Geschäftsführung (Abtretungsverbot gemäß § 399 BGB). Dies gilt nicht für Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch oder auf Gesellschaften der Dr. Peters Group; diese Übertragungen sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung stets zulässig.
3. Die Zustimmung der Geschäftsführung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,
  - a) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Gesellschaften der Dr. Peters Group steht,
  - b) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Zweitmarktfonds oder institutionellen Anleger erfolgt, der nicht zur Dr. Peters Group gehört,
  - c) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder

mittelbar an einen Dritten erfolgt, der durch den Erwerb unmittelbar oder mittelbar mehr als 10 % des Kapitals der Gesellschaft halten würde,

- d) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, von dem die Gesellschaft Grund zu der Annahme hat, dass dieser die Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen wird, oder wenn der Gesellschaft gegen den übertragenden Anleger noch fällige Ansprüche zustehen,
- e) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, keine Handelsregistervollmacht vorliegt, sofern diese erforderlich ist,
- f) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise nicht vorliegen,
- g) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, nicht erklärt/nachweist, dass er die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 erfüllt,
- h) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, eine Kapitalgesellschaft ist und der Übertragende auf Verlangen der Geschäftsführung nicht in einer schriftlichen Erklärung gegenüber der Gesellschaft für den Fall des Ausfalls des Dritten eine Haftung für etwaige aus dem Gesellschaftsverhältnis herrührende Ansprüche der Gesellschaft übernimmt,
- i) durch die Übertragung der Beteiligung – auch nur gemeinsam mit anderen Übertragungen – Grunderwerbsteuer anfällt.

Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

4. Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht wie folgt zu:
  - a) Die Übertragung der Beteiligung ist der Geschäftsführung unverzüglich durch Vorlage einer Ausfertigung oder einer beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages in Text- oder Schriftform nachzuweisen.
  - b) Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages – in der Form wie in § 19 dargelegt – ausgeübt werden.

c) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an den von der Geschäftsführung benannten Dritten zu übertragen.

d) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen. Ziffer 3 bleibt unberührt.

5. Beim Übergang der Gesellschafterstellung/Treugeberstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 12 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Ebenso ist die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Verfügung betreffend einzelne Ansprüche aus dem Beteiligungsverhältnis unzulässig.
6. Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallende Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Geschäftsführung von dem Eintretenden die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Sofern die Geschäftsführung Dritte mit der Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung beauftragt oder sie zur Unterstützung hinzuzieht, ist die Geschäftsführung berechtigt, den Anspruch auf Kostenersatz ganz oder teilweise an diese Dritten abzutreten.
7. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

## § 17

### Kündigung, Ausscheiden, Erbfall

1. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht.

Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

2. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Als wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters kommen insbesondere folgende Fälle in Betracht:

- a) Ein Gesellschafter erfüllt nicht bzw. nicht mehr die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 oder weist dies nicht ausreichend nach.
- b) Ein Gesellschafter teilt Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 6 Ziffer 3 oder § 7 verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mit oder weist diese nicht ausreichend nach.
- c) Über das Vermögen eines Gesellschafters wird das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.
- d) Das Auseinandersetzungsguthaben eines Gesellschafters wird von einem Privatgläubiger gepfändet und die Pfändung bleibt mindestens drei Monate ununterbrochen bestehen.
- e) Ein Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt die Gesellschaft.

In den Fällen a) bis e) ist die KVG berechtigt, den Ausschluss des Gesellschafters durch eingeschriebenen Brief zu erklären; im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Ausschluss eines Gesellschafters.

3. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus,
  - a) wenn er die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft;
  - b) wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Ausschließungserklärung bzw. zum Zeitpunkt der Feststellung des Ergebnisses des Gesellschafterbeschlusses über den Ausschluss;
  - c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall. Ein Gesellschafter scheidet in einem gesetzlich vorgesehenen Fall insbesondere automatisch aus der Gesellschaft aus, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger eines betreffenden der Gesellschaft kündigt. Das Ausscheiden ist in diesen Fällen mit dem Entstehen des jeweiligen Ausscheidensgrunds wirksam. Der Gesellschafter ist verpflichtet, die Gesellschaft über den Eintritt des betreffenden Grundes unverzüglich zu unterrichten. Teilt der Gesellschafter den Ausscheidensgrund pflichtwidrig nicht rechtzeitig mit, wird der Gesellschafter bis zur Kenntnis der Geschäftsführung von dem Ausscheidensgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter behandelt.
4. Im Fall seines Ausscheidens hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des

auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes („Ausscheidenszeitpunkt“).

Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach dem dem Ausscheiden folgenden testierten Jahresabschluss der Gesellschaft, ermittelt und in voller Höhe ausgezahlt. Bis dahin werden – soweit das Auseinandersetzungsguthaben zuvor nicht ermittelt werden konnte – Abschlagszahlungen aufgrund von Prognoserechnungen geleistet. Erlaubt die Liquiditätslage der Gesellschaft bzw. die der Objektgesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG keine sofortige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in voller Höhe, ist die Geschäftsführung in Abstimmung mit der KVG berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten auszuzahlen. Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nicht. Das Auseinandersetzungsguthaben wird mit 1,0 % p. a. verzinst ab dem siebten Monat, der dem Ausscheidenszeitpunkt folgt.

5. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten und Grunderwerbsteuern von dem auszuzahlenden Abfindungsguthaben einzubehalten.
6. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben des Gesellschafters fortgesetzt.

Nach dem Tod eines Gesellschafters hat derjenige, der sich gegenüber der Gesellschaft auf die Rechtsnachfolge des Gesellschafters beruft, seine erbrechtliche Berechtigung in einer zur Vornahme einer Eintragung im Handelsregister geeigneten Weise, d.h. durch Vorlage eines Erbscheins oder einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen (notarielles Testament oder notarieller Erbvertrag) nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht, nachzuweisen; § 35 GBO gilt entsprechend. Wird der Gesellschaft eine Ausfertigung einer Verfügung von Todes wegen nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf die Gesellschaft denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn über die Beteiligung verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten, ausgenommen wenn der Gesellschaft das Fehlen der Berechtigung bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

Mehrere Erben eines Gesellschafters haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Gesellschafterrechte des Erblassers bis zur Beendigung der Erbausinandersetzung einheitlich wahrzunehmen hat.

**§ 18****Liquidation**

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch die KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.
2. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.
3. Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen:
  - a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern;
  - b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin, der Geschäftsführung und/oder der KVG sowie insbesondere Begleichung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG;
  - c) Auskehrung eventueller positiver Salden auf dem Kapitalkonto IV;
  - d) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis der auf den Kapitalkonten I gebuchten Hafteinlagen zueinander.

**§ 19****Mitteilungen, Schlussbestimmungen**

1. Der Gesellschafter erhält sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft digital, beispielsweise per E-Mail oder über ein internetbasiertes Anlegerportal (über das Einstellen einer Datei in einem PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat). Der Gesellschaft steht es frei hiervon abzuweichen und Mitteilungen und Informationen in anderer Text- und Schriftform zu versenden.

Dem Gesellschafter werden – sofern noch nicht vorhanden – die Zugangsdaten zum internetbasierten Anlegerportal im Rahmen der Zeichnungsabwicklung übermittelt. Sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, dadurch zur Verfügung gestellt, dass die Gesellschaft sie in elektronischer Form zum Abruf im individuellen elektronischen Postfach des Gesellschafters im Anlegerportal hinterlegt. Der Gesellschafter erhält jeweils eine Benachrichtigung an seine E-Mail-Adresse.

Maßgeblich für Mitteilungen sowie Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen an Gesellschafter sind die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen oder Auszahlung und Mitteilung zuletzt mitgeteilten Kontodaten und Adressen.

2. Belege für die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten eines Geschäftsjahres sind von den Gesellschaftern spätestens bis zum 31. März des folgenden Geschäftsjahres bei der Geschäftsführung einzureichen. Gesonderte Aufforderungen

zur Wahrung dieser Frist erfolgen nicht. Für die Berücksichtigung verspätet eingehender Belege wird keine Gewähr übernommen.

3. Die Gesellschafter sind verpflichtet, notwendige Mitwirkungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu erbringen, insbesondere solche, die zur Erbringung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder vertraglicher Pflichten notwendig sind.
4. Auf den Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im Rahmen der nächsten schriftlichen Beschlussfassung oder auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu beschließen ist und die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

6. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann. Anleger, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft im Rahmen eines Online-Dienstleistungsvertrages i. S. d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr).

Dortmund, den 9. Januar 2024

---

**Immobilienportfolio Deutschland I GmbH**

- Komplementärin -

---

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**

**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

- Kommanditistin (Geschäftsführung) -

---

**DS-AIF Treuhand GmbH**

- Kommanditistin (Treuhandkommanditistin) -

# 17 | TREUHANDVERTRAG

## Dienstleistungsvertrag

### bezüglich

### Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung

zwischen

### Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co.

### geschlossene Investment KG

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt -

und

### DS-AIF Treuhand GmbH

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt -

sowie

### Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „KVG“ genannt -

### Vorbemerkung

Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft, der der Treuhandkommanditistin vollumfänglich bekannt ist, besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Mit der vorliegenden Vereinbarung wird die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft mit der Übernahme der Registertreuhand sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt.

### § 1

#### Registertreuhand

1. Die Treuhandkommanditistin erklärt sich hiermit bereit, bei der Gesellschaft die Stellung als Treuhandkommanditist zu

übernehmen.

Im Falle einer entsprechenden Beauftragung durch Anleger in der jeweiligen Beitrittsvereinbarung kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und der Treuhandkommanditistin ein Registertreuhandvertrag gemäß dem als **ANLAGE 1** beigefügten Muster („Muster“) zustande.

Auf der Grundlage der Beitrittsvereinbarung und des Registertreuhandvertrages wird die Treuhandkommanditistin den betreffenden Kommanditanteil an der Gesellschaft für den jeweiligen Anleger übernehmen und treuhänderisch für diesen halten und verwalten.

Das Muster der derzeit geltenden Beitrittsvereinbarung ist der Treuhandkommanditistin bekannt. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) ist berechtigt, dieses Muster ohne vorherige Zustimmung zu verändern und eine geänderte Beitrittsvereinbarung zu verwenden, sofern sich hierdurch keine Auswirkungen für die Treuhandkommanditistin ergeben; bei Veränderungen, die die Rechtsstellung des Treugeber berühren, darf die Gesellschaft nur mit vorheriger Zustimmung der Treuhandkommanditistin eine geänderte Beitrittsvereinbarung verwenden.

2. Die Treuhandkommanditistin erteilt hiermit der KVG, Vollmacht, im Namen der Treuhandkommanditistin mit Anlegern im Rahmen der Beitrittsvereinbarung Registertreuhandverträge gemäß dem Muster abzuschließen.

Die KVG und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die KVG ist berechtigt, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten ebenfalls von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

3. Die Treuhandkommanditistin ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft mit 1 % der Pflichteinlage, mithin mit einer Haftsumme in Höhe von 180 €, im Handelsregister der Gesellschaft einzutragen.

Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich, auf Anforderung durch die KVG der Gesellschaft unverzüglich an sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister mitzuwirken, bei denen eine Mitwirkung der Kommanditisten erforderlich ist.

### § 2

#### Stimmrechtsvertretung

1. Die Gesellschaft beauftragt hiermit die Treuhandkommanditistin mit der Wahrnehmung der Stimmrechtsvertretung bei Gesellschafterversammlungen.

- Die Gesellschafter der Gesellschaft sind im Rahmen der Ladung zur Gesellschafterversammlung darauf hinzuweisen, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Stimmen bei der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin als Stimmrechtsvertreter auszuüben.

Der Ladung ist ein Antwortformular beizufügen, in dem die Gesellschafter die Treuhandkommanditistin als Stimmrechtsvertreter zur Ausübung ihrer jeweiligen Stimmrechte gemäß den in dem Antwortformular erteilten Weisungen beauftragen. Soweit zu einzelnen Beschlusspunkten keine Weisung erteilt wird, gilt dies als Weisung zur Stimmenthaltung.

- Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihm in den Antwortformularen erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben.

### § 3

#### Vergütung

- Für die Wahrnehmung der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben als Registertreuhänderin und als Stimmrechtsvertreter erhält die Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der BaFin für die Gesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,25 %.
- Die Vergütung aus Ziffer 1 wird durch die KVG gezahlt.
- Sämtliche der Treuhandkommanditistin entstehenden Kosten und Auslagen, insbesondere Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen als Stimmrechtsvertreter, sind mit der vorstehenden Vergütung abgegolten. Etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister kann die Treuhandkommanditistin der Gesellschaft separat in Rechnung stellen. Die Gesellschaft wiederum kann diese Kosten gemäß § 16 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages dem Anleger in Rechnung stellen. Eine direkte Rechnungsstellung der Treuhandkommanditistin an den Anleger ist möglich. § 8 Ziffer 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend von der Treuhandkommanditistin zu berücksichtigen.

### § 4

#### Vertragsdauer, Kündigung

- Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft eingegangen.
- Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft ordentlich zu kündigen. Das beiderseitige Recht zur

außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse. Ferner endet der Vertrag automatisch in dem Zeitpunkt, in dem der letzte Registertreuhandvertrag mit einem Anleger (**ANLAGE 1**) – nach dem Ende der Platzierungsphase – endet.

### § 5

#### Schlussbestimmungen

- Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

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

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

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

#### ANLAGE 1: Registertreuhandvertrag

Dortmund, den 22. Januar 2024

---

#### Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH - Gesellschaft -

---

#### DS-AIF Treuhand GmbH

- Treuhandkommanditistin -

#### Zustimmung:

Dortmund, den 22. Januar 2024

---

#### Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

- KVG -

**ANLAGE 1:****REGISTERTREUHANDVERTRAG**

zwischen

**der in der Beitrittsvereinbarung benannten Person**

- nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt -

und

**DS-AIF Treuhand GmbH**

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt -

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Anlegers an der

**Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt -

**Vorbemerkung**

Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über eine in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragende Treuhandkommanditistin beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Die Treuhandkommanditistin hat mit der Gesellschaft am 22. Januar 2024 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem die Gesellschaft die Treuhandkommanditistin mit der Übernahme der Registertreuhand sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt hat.

**§ 1****Registertreuhand**

1. Die Treuhandkommanditistin erwirbt im Auftrag des Treugeber-Anlegers und hält sowie verwaltet treuhänderisch im eigenen Namen, aber für anteilige Rechnung des Treugeber-Anlegers, einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft. Zu diesem Zweck übernimmt die Treuhandkommanditistin auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft, der Beitrittsvereinbarung und dieses Registertreuhandvertrages den von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten

Kommanditanteil an der Gesellschaft („Beteiligung“) und hält diesen während der Vertragsdauer treuhänderisch für den Treugeber-Anleger.

2. Die Höhe der anteilig erworbenen und gehaltenen Beteiligung bestimmt sich nach der in der Beitrittsvereinbarung vom Treugeber-Anleger übernommenen Zeichnungssumme. Daneben hat der Treugeber-Anleger – ebenfalls entsprechend der Beitrittsvereinbarung – einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 % zu leisten. Es steht der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (geschäftsführende Kommanditistin) frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im Namen der Treugeber-Anleger alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für den Erwerb, das Halten und Verwalten der Beteiligung des Treugeber-Anlegers jeweils notwendig und zweckdienlich sind oder in Zukunft werden.
4. Der Treugeber-Anleger hat die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft gänzlich freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des Treugeber-Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage beschränkt.
5. Der Treugeber-Anleger kann nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft alle Rechte aus der von der Treuhandkommanditistin anteilig für ihn gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben.

Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den Treugeber-Anleger ab. Der Treugeber-Anleger nimmt diese Abtretung hiermit an.

Die Treuhandkommanditistin erteilt dem Treugeber-Anleger hiermit unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte.

6. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, für weitere Treugeber-Anleger Kommanditanteile an der Gesellschaft zu übernehmen bzw. ihren Kommanditanteil zu erhöhen und diesen erhöhten Kommanditanteil auf Rechnung weiterer Treugeber-Anleger anteilig treuhänderisch zu halten und zu verwalten.
7. Die Treuhandkommanditistin hält die übernommene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor ausgesprochenen Weisung in Textform wahr, sofern der Treugeber-Anleger nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung im

Umlaufverfahren teilnimmt. Erfolgt keine schriftliche Weisung, enthält sich die Treuhandkommanditistin in der Gesellschafterversammlung mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

Die Treuhandkommanditistin hält das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

## § 2

### Vergütung

Die Übernahme der Stellung als Registertreuhänderin durch die Treuhandkommanditistin wird nach Maßgabe des Dienstleistungsvertrages vergütet. Die Treuhandkommanditistin erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger außer nach Maßgabe von § 8 Ziffer 10 der Anlagebedingungen. § 8 Ziffer 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend von der Treuhandkommanditistin zu berücksichtigen.

## § 3

### Vertragslaufzeit, Beendigung

1. Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft eingegangen.
2. Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft ordentlich zu kündigen.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.
4. Für den Fall der Beendigung des Vertrages tritt die Treuhandkommanditistin hiermit die treuhänderisch für den Treugeber-Anleger gehaltene Beteiligung an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister. Zudem gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft, insbesondere § 6 Ziffern 12 und 13 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft.

## § 4

### Übertragung, Erbfall

Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung durch den Treugeber-Anleger wird der Vertrag mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

## § 5

### Schlussbestimmungen

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

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

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

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

Dortmund, den 22. Januar 2024

---

**DS-AIF Treuhand GmbH**

- Treuhandkommanditistin -

---

**Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

vertreten durch die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH - Gesellschaft -

# 18 | GLOSSAR

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AfA              | Absetzung für Abnutzung (Abschreibungen)                                                                                                                                                                                                                       |
| AGB              | Allgemeine Geschäftsbedingungen                                                                                                                                                                                                                                |
| Ausgabeaufschlag | Aufgeld, Ausgabeaufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils                                                                                                                                                                               |
| AIF              | Alternativer Investmentfonds                                                                                                                                                                                                                                   |
| AIFM             | Alternative Investment Fund Manager Directive, eine EU-Richtlinie zu Managern alternativer Investmentfonds                                                                                                                                                     |
| AO               | Abgabenordnung                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Asset            | Vermögensgegenstand, Anlageobjekt beziehungsweise Wirtschaftsgut                                                                                                                                                                                               |
| Asset Deal       | Unmittelbarer Kauf/Verkauf einer Immobilie                                                                                                                                                                                                                     |
| Auszahlung       | Verteilung liquider Mittel anteilig an die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich bei Auszahlungen um Entnahmen.                                                                                                                                |
| BaFin            | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht                                                                                                                                                                                                                |
| BDSG             | Bundesdatenschutzgesetz                                                                                                                                                                                                                                        |
| BewG             | Bewertungsgesetz                                                                                                                                                                                                                                               |
| BFH              | Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten                                                                                                                                                                            |
| BGB              | Bürgerliches Gesetzbuch                                                                                                                                                                                                                                        |
| BGF              | Bruttogrundfläche                                                                                                                                                                                                                                              |
| BMF              | Bundesministerium der Finanzen in Berlin                                                                                                                                                                                                                       |
| BStBl            | Bundessteuerblatt                                                                                                                                                                                                                                              |
| BV               | Bestandsverzeichnis                                                                                                                                                                                                                                            |
| BVerfG           | Bundesverfassungsgericht                                                                                                                                                                                                                                       |
| BZSt             | Bundeszentralamt für Steuern                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cashflow         | Wirtschaftliche Messgröße, die den Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt                                                                                                                                                                |
| Compliance       | Einhaltung von Regeln in Form von Recht und Gesetz bzw. Richtlinien oder freiwilligen Kodizes („Regeltreue“, „Regelkonformität“)                                                                                                                               |
| Cross default    | Wechselseitige Ausfallklauseln zwischen zwei Verträgen                                                                                                                                                                                                         |
| CRS              | Common Reporting Standard, Teil eines automatischen Austauschs von (Steuer-)Informationen                                                                                                                                                                      |
| DSCR             | Debt Service Cover Ratio = Kapaldienst-Deckungsgrad                                                                                                                                                                                                            |
| DSGVO            | Datenschutz-Grundverordnung                                                                                                                                                                                                                                    |
| DStR             | Zeitschrift Deutsches Steuerrecht                                                                                                                                                                                                                              |
| Due Diligence    | Eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung                                                                                                                                                                                                        |
| EBITDA           | Betriebswirtschaftliche Kennzahl: Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung                                                                                                                                                                                  |
| EBITDA Marge     | Verhältnis von EBITDA zu Umsatz                                                                                                                                                                                                                                |
| EGBGB            | Einführungsgesetz BGB                                                                                                                                                                                                                                          |
| ErbStG           | Erbschaftsteuergesetz                                                                                                                                                                                                                                          |
| ESG              | Environmental, Social und Governance                                                                                                                                                                                                                           |
| EStG             | Einkommensteuergesetz                                                                                                                                                                                                                                          |
| EStR             | Einkommensteuerrichtlinien                                                                                                                                                                                                                                     |
| €                | Euro                                                                                                                                                                                                                                                           |
| EURIBOR          | European Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft                                                                                                                                                               |
| EZB              | Europäische Zentralbank                                                                                                                                                                                                                                        |
| FATCA            | Foreign Account Tax Compliance Act US-Gesetz, das in den USA steuerpflichtige Naturalpersonen und Unternehmen mit Sitz außerhalb der USA zur Mitteilung steuererheblicher Daten, insbesondere von Auslandskonten gegenüber den US-Steuerbehörden verpflichtet. |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FG                                      | Finanzgericht                                                                                                                                                                                                                                      |
| FKaustG                                 | Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz                                                                                                                                                                                                           |
| Forward-Festzinsvereinbarung            | Hierbei werden die Zinsen für ein Darlehen festgelegt, das erst später (beispielsweise erst in 6 Monaten) in Anspruch genommen wird.                                                                                                               |
| GewStG                                  | Gewerbesteuergesetz                                                                                                                                                                                                                                |
| GmbH                                    | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                                                                                                                                                                                                              |
| GmbH & Co. KG                           | Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der unbegrenzt haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine juristische Person (GmbH).                                                                 |
| GmbHG                                   | Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung                                                                                                                                                                                      |
| GrEStG                                  | Grunderwerbsteuergesetz                                                                                                                                                                                                                            |
| GrStG                                   | Grundsteuergesetz                                                                                                                                                                                                                                  |
| HGB                                     | Handelsgesetzbuch                                                                                                                                                                                                                                  |
| HR                                      | Handelsregister                                                                                                                                                                                                                                    |
| HRA                                     | Handelsregisterteil, in dem Personengesellschaften eingetragen werden                                                                                                                                                                              |
| HRB                                     | Handelsregisterteil, in dem Kapitalgesellschaften eingetragen werden                                                                                                                                                                               |
| IDW                                     | Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.                                                                                                                                                                                                 |
| IFRS                                    | International Financial Reporting Standards, verpflichtender Berichts-Standard für kapitalmarktorientierte Unternehmen                                                                                                                             |
| InvStG                                  | Investmentsteuergesetz                                                                                                                                                                                                                             |
| KAGB                                    | Kapitalanlagegesetzbuch                                                                                                                                                                                                                            |
| KARBV                                   | Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände |
| KG                                      | Kommanditgesellschaft                                                                                                                                                                                                                              |
| KVG                                     | Kapitalverwaltungsgesellschaft                                                                                                                                                                                                                     |
| Leverage                                | Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden                                                                                                                    |
| MiFID                                   | Englisch: Markets in Financial Instruments Directive, Deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Finanzmarktrichtlinie)                                                                                                                |
| Nettoinventarwert                       | Wert des Fondsvermögens: Vermögensgegenstände abzüglich bestehender Schuldpositionen                                                                                                                                                               |
| OECD                                    | Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung                                                                                                                                                                                    |
| OFD                                     | Oberfinanzdirektion                                                                                                                                                                                                                                |
| ÖPNV                                    | Öffentlicher Personennahverkehr                                                                                                                                                                                                                    |
| p.a.                                    | per annum = pro Jahr                                                                                                                                                                                                                               |
| Publikums-AIF/Publikums-Investmentfonds | Alternativer Investmentfonds, der sich an Privatanleger richtet                                                                                                                                                                                    |
| Prime Broker                            | Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds ausgerichtet sind                                                                                                                                               |
| Share Deal                              | Kauf- und Übertragungsvertrag über gesellschaftsrechtliche Beteiligung/ Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft                                                                                                                          |
| tlw.                                    | teilweise                                                                                                                                                                                                                                          |
| TZ.                                     | Textziffer                                                                                                                                                                                                                                         |
| UStG                                    | Umsatzsteuergesetz                                                                                                                                                                                                                                 |
| (Zins-)Derivat                          | Ein (Zins-)Derivat ist ein Termingeschäft, dessen Wert sich von einem Zinssatz oder einer anderen zinsbezogenen Größe als Basiswert ableitet.                                                                                                      |
| Zinsschranke                            | Bei der Zinsschranke handelt es sich um ein Element der Unternehmensbesteuerung in Deutschland. Sie regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei gewerblichen Unternehmen.                                          |
| Zinsswap                                | Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen.                                                                         |



FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,  
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden,  
die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist.  
Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.