

CAP Immobilienwerte 3

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Spezial-AIF gemäß

§§ 273 – 277 KAGB und §§ 285 – 292 KAGB

Verkaufsprospekt

Informationen nach

§ 307 Abs. 1 und 2 KAGB

Aktualisierte Fassung vom 16. Januar 2026

Der Erwerb von Anteilen an der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „**AIF**“) ist professionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB vorbehalten. **Ein Vertrieb an Privatanleger ist nicht zulässig.**

Verkaufs- und Erwerbsbeschränkungen

Das vorliegende Angebot zur Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „**Investmentgesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt) richtet sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 Kapitalanlagegesetzbuch („**KAGB**“). Die Anteile an der Investmentgesellschaft dürfen nicht an Privatanleger vertrieben werden.

Diese Informationen nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB („**Informationsdokument**“) dürfen in Rechtsordnungen, in denen ein Angebot zur Zeichnung von derartigen AIF-Anteilen oder eine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots allgemein oder gegenüber bestimmten Personen nicht zulässig ist oder gesetzlichen Beschränkungen unterliegt, nicht zum Zwecke eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung verwendet werden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich nicht an Personen mit unbeschränkter Steuerpflicht in den Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) bzw. US-Personen im Sinne von Artikel 1 Abs. 1 Buchstaben ff) nach dem Abkommen 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 (BStBl. I 2014, 242), sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (Green Card), Kanadas, Japans oder Australiens, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt, Wohnsitz oder Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien oder in Hoheitsgebieten dieser Länder haben und/oder die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien eingehen oder eine solche anbieten. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA bzw. von US-Personen, sowie auf Rechnung von Staatsangehörigen Kanadas, Japans oder Australiens beteiligen. Weiter können US-Personen auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Personen- oder Kapitalgesellschaften, die ihren Sitz in Kanada, Japan oder Australien oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen Kanadas, Japans oder Australiens gegründet wurden, sind von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ebenfalls ausgeschlossen. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der vorgenannten Merkmale aufweisen. Tritt eines der vorgenannten Merkmale während der Laufzeit der Investmentgesellschaft auf, hat ein Anleger dies der Komplementärin unverzüglich schriftlich mitzuteilen und ggf. Nachweise über den Vorgang vorzulegen.

Die Zeichnung von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Informationsdokumentes und der Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag sowie dem Basisinformationsblatt (im Fall von semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) und der Beitrittserklärung. Das Informationsdokument ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von diesem Informationsdokument abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Informationsdokument enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Dieses Informationsdokument richtet sich nur an den vorstehend genannten Adressatenkreis. Das Informationsdokument ist ausschließlich zur privaten Nutzung durch denjenigen Anleger bestimmt, der ihn von der Investmentgesellschaft oder der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder in deren Auftrag erhalten hat. Jedem interessierten Anleger wird nachdrücklich empfohlen, das vorliegende Beteiligungsangebot insgesamt und insbesondere die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen vor einem Beitritt zur Investmentgesellschaft durch den persönlichen Rechts- und Steuerberater prüfen zu lassen.

Das Informationsdokument, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, sowie die aktuellen Jahresberichte sind ab Vertriebs Erlaubnis kostenlos bei der Investmentgesellschaft und der von ihr bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg, erhältlich.

Wichtige Informationen

Die CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachstehend „**Investmentgesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt) ist ein inländischer alternativer Investmentfonds, welcher in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt wurde und dem deutschen KAGB unterliegt.

Die Anteile dieser Investmentgesellschaft können nicht an einer Börse in Deutschland notiert werden. Die Investmentgesellschaft verfügt über keine WKN oder ISIN.

Dieses Informationsdokument ist gemeinsam mit den als Anlage beigefügten Dokumenten zu lesen und bildet zusammen mit diesen Dokumenten und der von dem jeweiligen Anleger zu unterzeichnenden Beitrittserklärung die ausschließliche Grundlage für die Investitionsentscheidung des jeweiligen Anlegers. Dieser AIF wird weder als ein Produkt eingestuft, das ökologische oder soziale Merkmale im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“) bewirbt, noch als ein Produkt, das nachhaltige Investitionen zum Ziel hat (Artikel 9 Offenlegungs-Verordnung). **Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.**

Der Inhalt des Informationsdokuments stellt keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung des Investors dar. Jeder Empfänger dieses Informationsdokuments sollte daher eine eigene Prüfung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der geplanten Investition und der möglichen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen eines Erwerbs von Anteilen an der Investmentgesellschaft vornehmen. Die Anleger werden insbesondere auf die Informationen im Kapitel „Risikohinweise“ hingewiesen, jedoch sollte jeder Anleger eigenständig die Chancen und Risiken dieser Investition bewerten.

Die in diesem Informationsdokument enthaltenen Angaben sind zum Zeitpunkt der Erstellung zutreffend. Das Informationsdokument kann im Falle des Eintritts wesentlicher Änderungen (z.B. der Anlagepolitik und Anlagebeschränkungen, der Geschäftsführer usw.) vor dem jeweiligen Beitritt eines Anlegers und dem Ende der Beitrittsphase aktualisiert werden. Ein Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann nur auf der Grundlage der neuesten Fassung des Informationsdokuments vorgenommen werden, welches den Anlegern vor der jeweiligen Annahme der Beitrittserklärung durch die bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgehändigt wird.

Lediglich die in diesem Informationsdokument enthaltenen Angaben sowie die Angaben, die in den in diesem Informationsdokument erwähnten Dokumenten enthalten sind, haben für die Anleger Gültigkeit.

Anleger können sich nicht auf Informationen oder Zusicherungen von Personen berufen, die nach dem Informationsdokument nicht ausdrücklich zur Abgabe solcher Erklärungen autorisiert sind.

Dieses Informationsdokument ist nur zum vertraulichen Gebrauch durch die Anleger bestimmt. Der Empfänger verpflichtet sich, den Inhalt weder insgesamt noch teilweise zu vervielfältigen, für andere Zwecke als zur Prüfung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft zu verwenden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Empfänger, das Informationsdokument ohne ausdrückliche Erlaubnis der Investmentgesellschaft und der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht an Dritte weiterzureichen oder weiterreichen zu lassen. Der Empfänger verpflichtet sich zudem, jegliche hierin enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln, ebenso alle ihm sonst im Zusammenhang mit dieser Investmentgesellschaft bekannt gewordenen Umstände.

Dieses Informationsdokument kann zu jeder Zeit mit einer entsprechenden Anzeige an die BaFin abgeändert werden.

Inhalt

Verkaufs- und Erwerbsbeschränkungen	2
Wichtige Informationen	4
I. Beteiligungsangebot im Überblick	8
II. Risikohinweise	12
1. Allgemeine Risikohinweise	12
2. Wesentliche Risiken der Beteiligung an der Investmentgesellschaft	13
3. Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken	15
4. Wesentliche Risiken für Investmentgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien	22
5. Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in eine Investmentgesellschaft mit mehr als einem Anteilsinhaber verbunden sind	29
6. Weitere wesentliche Risiken der Fondsanlage	30
III. Informationspflichten nach § 307 Abs. 1 KAGB	32
1. Anlagestrategie und Anlageziele der Investmentgesellschaft	32
2. Nachhaltigkeit	33
3. Art der Vermögenswerte und einsetzbare Techniken	33
4. Anlagebeschränkungen	34
5. Angaben zu einem Master-AIF	35
6. Einsatz von Leverage (Fremdmittel)	35
7. Voraussetzungen für Änderungen der Anlagestrategie und Anlagepolitik	35
8. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	35
8.1. Geschäftsführung der Investmentgesellschaft	35
8.2. Beitritt der Anleger	36
8.3. Gesellschafterbeschlüsse	37
8.4. Nachschusspflichten und Haftung	38
8.5. Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)	38
8.6. Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrags / Ausscheiden eines Gesellschafters / Abfindung	39
8.7. Anwendbares Recht und zuständiges Gericht	40
8.8. Rechtsinstrumente, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen	40
9. Identität der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle des AIF, des Rechnungsprüfers oder sonstiger Dienstleistungsanbieter sowie Rechte und Pflichten	40
9.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft: Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	40
9.2. Rechte der Anleger gegenüber der HAM-KVG	41
9.3. Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der HAM-KVG verwaltet werden	41
9.4. Interessenkonflikte	42
9.5. Vergütungspolitik der HAM-KVG	42
9.6. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentgesellschaft: GF	

	Treuhand GmbH	43
9.7.	Verwahrstelle: Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft	43
9.8.	Jahresabschlussprüfer der Investmentgesellschaft	45
9.9.	Externe Bewerter	45
10.	Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Abs. 7 KAGB	46
11.	Auslagerung durch die HAM-KVG	46
12.	Bewertungsverfahren der Investmentgesellschaft (AIF) und Kalkulationsmethoden	46
12.1.	Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung	46
12.2.	Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb	47
12.3.	Regeln für die laufende Vermögensbewertung	47
12.4.	Bewerter für die Vermögensbewertung	47
13.	Liquiditätsrisikomanagement	47
14.	Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern mittel- oder unmittelbar getragen werden	48
14.1.	Ausgabeaufschlag, Ausgabepreis, Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern unmittelbar getragen werden	48
14.2.	Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von der Investmentgesellschaft getragen werden	49
14.3.	Umsatzsteuern auf die vorbeschriebenen Leistungen	52
15.	Faire Behandlung der Anleger	52
16.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	53
16.1.	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe der Anteile	53
16.2.	Verkauf von Anteilen	53
17.	Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert	55
18.	Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft	55
19.	Angaben zum Primebroker	55
20.	Informationspflichten nach § 308 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB	55
20.1.	Offenlegung von Informationen	55
20.2.	Zusätzliche Informationspflichten	55
IV.	Angaben zu den Steuervorschriften	57
1.	Besteuerung auf Ebene der Investmentgesellschaft	57
1.1.	Einkommensteuer	57
1.2.	Gewerbsteuer	63
1.3.	Umsatzsteuer	64
1.4.	Grunderwerbsteuer	65
1.5.	Grundsteuer	65
2.	Besteuerung auf Ebene der Anleger	65
2.1.	Einkommensteuer	65
2.2.	Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer	68

V. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, Einzahlungsaufforderungen	70
1. Beitrittsvereinbarung	70
2. Beitrittszeitpunkte	70
3. Einzahlungsaufforderungen	70
VI. Fernabsatz / Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen / Widerrufsrecht	71
1. Allgemeine Unternehmensinformationen	71
2. Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft	73
3. Informationen über die Kapitalanlage	73
4. Dauer der Investmentgesellschaft/Kündigung	74
5. Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung	74
6. Zusätzlich anfallende Kosten; Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden	74
7. Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung der Fernkommunikationsmittel zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden	74
8. Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung	74
9. Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung	74
10. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	75
11. Widerrufsrecht	75
12. Anwendbares Recht, Gerichtsstand	75
13. Sprache	75
14. Außergerichtlicher Rechtsbehelf	75
15. Garantiefonds/Einlagensicherung	75
16. Mitgliedstaat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt	75
VII. Angaben zum Informationsdokument	76
1. Gesellschaftsvertrag	76
2. Anlagebedingungen	76
3. Auslagerungen	76
Gesellschaftsvertrag	77
Anlagebedingungen	94
Handelsregistervollmacht	102
Anlage Auslagerung	104
Herausgeber / Anbieter des Beteiligungsangebots:	105

I. Beteiligungsangebot im Überblick

Investmentgesellschaft	CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Fabrikstraße 33 D-73650 Winterbach
Fondstyp	Geschlossener inländischer Spezial-AIF gem. §§ 273 - 277 und §§ 285 - 292 KAGB in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft („HAM-KVG“)	Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, Kehrvieler 9, 20457 Hamburg
Komplementärin der Investmentgesellschaft	GF Treuhand GmbH, Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach
Gegenstand der Investmentgesellschaft	Gegenstand der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 - 277 KAGB und §§ 285 - 292 KAGB zum Nutzen der Anleger. Unter Beachtung des Gegenstands der Investmentgesellschaft und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Investmentgesellschaft zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.
Art der Beteiligung	Beteiligung als Kommanditist
Währung	Euro
Geplantes, von Anlegern einzuwerbendes Eigenkapital (Emissionsvolumen)	15 Mio. Euro Erhöhungsoption auf 25 Mio. Euro
Mindestbeteiligung / Kapitalzusage	200.000 Euro
Eigenkapitalplatzierungszeitraum / Beitrittsphase	bis 31.12.2027 (verlängert durch Beschluss der Gesellschafter vom 24.11.2025)
Beteiligungsdauer / Fondslaufzeit	bis 31.12.2039 Verlängerungsoption um insgesamt bis zu 5 Jahre
Investitionsphase	maximal 2 Jahre nach Erwerb der Anteile durch den ersten Anleger Verlängerungsoption um weitere 12 Monate
Erwerbbarer Vermögensgegenstände	Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („ Immobilien “), Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („ Objekt-Gesellschaften “), Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements, Bankguthaben gemäß § 195 KAGB zu Liquiditätszwecken, die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen.

Investitionsobjekt	<p>Objekt: Boardinghaus Landshut</p> <p>Adresse: Ludwig-Erhard-Straße 18, 84034 Landshut</p> <p>Grundstücksfläche: 8.527 m²</p> <p>Fertigstellung: 01/2023</p> <p>Kaufpreis: 25.750.000 EUR (davon 3.000.000 EUR bei einem Zinssatz von 8,00% p.a. gestundet bis 31.03.2026)</p> <p>Lasten-Nutzen-Wechsel: 01.03.2025, 00:00 Uhr</p> <p>Mieter: FirstSleep Griesfeld GmbH, Oberhaching</p> <p>Vermietbare Fläche: ca. 9.030 m² - 225 Zimmer mit 467 Betten</p> <p>Vertragsstruktur: 30 Jahre Double-Net-Pachtvertrag</p> <p>Mieteinnahmen: 1.444.320 EUR p.a. zzgl. Nebenkosten</p>
Anlagegrenzen	<p>Anlagegrenzen:</p> <p>Es wird mittel- oder unmittelbar nur in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind und/oder Anteile an deutschen Objekt-Gesellschaften erworben.</p> <p>Anlagekriterien:</p> <p>Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unmittelbar in Immobilien oder Objekt-Gesellschaften angelegt; wobei „investiertes Kapital“ das der Gesellschaft für die Investitionen zur Verfügung stehende und abgerufene Kapital meint.</p>
Fremdfinanzierung	<p><u>Langfristfinanzierung</u></p> <p>Darlehenshöhe: 16.200.000 EUR</p> <p>Disagio: 0,75 %</p> <p>Zinssatz: 3,49 %</p> <p>Tilgungssatz: 1,50 %</p> <p>Laufzeit: 10 Jahre ab 02/2025</p> <p><u>Zwischenfinanzierung</u></p> <p>Darlehenshöhe: 6.000.000 EUR</p> <p>Disagio: 1,00 %</p> <p>Zinssatz: 3-Monats-Euribor zzgl. 2,253 %</p> <p>Tilgungssatz: endfällig</p> <p>Laufzeit: bis 31.01.2027</p> <p>Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft gemäß § 3 Abs. 1 der Anlagebedingungen aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Zusätzlich dürfen kurzfristige Kredite (d.h. Kredite mit einer Laufzeit unter zwölf (12) Monaten) bis zur Höhe von 85 % des Wertes der Investmentgesellschaft (wobei hier der Bruttowert der Investition zugrunde gelegt wird) aufgenommen werden.</p> <p>Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.</p>

Kosten	<p>Ausgabeaufschlag (Agio): 5,0% der Kommanditeinlage</p> <p>Initialkosten für die CAPRENDIS Beteiligung GmbH („Asset Manager“) (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer): 1,785% der Kommanditeinlage, mindestens aber 238.000,00 EUR; hinzu kommen externe Kosten für die anwaltliche Beratung und die BaFin Anmeldung in Höhe von bis zu 79.300,00 EUR.</p> <p>Vertriebsgebühr: 7,00 % der Summe aller Pflichteinlagen der Anleger (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer).</p> <p>Laufende Kosten (jeweils zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) p.a.: HAM-KVG-Vergütung: bis zu 0,6 % p.a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch min. 75.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; min. 82.500,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. min. 90.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR</p> <p>Verwahrstellenvergütung: bis zu 0,06% p.a. der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung beträgt mindestens 18.750,00 EUR pro Jahr ab Aufnahme der Verwahrstellenfunktion.</p> <p>Haftungsvergütung für Komplementär: 10.000,00 EUR pro Jahr; bei unterjährigem Eintritt oder Austritt wird die Haftungsvergütung pro rata temporis gewährt.</p> <p>Asset Management Vergütung: bis zu 0,4 % p.a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch min. 50.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; min. 55.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. min. 60.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR</p> <p>Anlegerverwaltungs-Vergütung: bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch min. 25.000,00 EUR p.a.</p> <p>Transaktionsgebühr: insgesamt bis zu 1,5 % des Nettokaufpreises (zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) von Immobilien und Objekt-Gesellschaften (der „Bezugswert“), die wie folgt aufgeteilt werden: bis zu einem kumulierten Gesamtvolumen von Transaktionen (Erwerb oder Veräußerung einer Immobilie oder Objekt-Gesellschaft) von 25 Mio. EUR erhält der Asset Manager bis zu 1,0 % des Bezugswertes und die HAM-KVG bis zu 0,5% des Bezugswertes, ab einem Gesamttransaktionsvolumen von mehr als 25 Mio. EUR erhalten der Asset Manager und die HAM-KVG jeweils bis zu 0,75% des Bezugswertes.</p> <p>Hinsichtlich näherer Einzelheiten zu den laufenden Kosten sowie weiterer Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen, wird auf §§ 7 und 8 Anlagebedingungen sowie auf den Abschnitt III. Ziffer 14 in diesem Informationsdokument verwiesen.</p>
Anteilklassen	verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

Angestrebte Gesamtauszahlung (nicht garantiert)	Die angestrebte Gesamtauszahlung soll über 190% betragen und versteht sich nach Kosten auf Fondsebene, aber vor Steuern auf Ebene des Anlegers. Es handelt sich bei der angestrebten Gesamtauszahlung um eine reine Prognose. Prognosen lassen nicht auf zukünftige Rendite schließen.
Zahlungen an Anleger	<p>Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger – soweit sie ihre Pflichteinlage (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben – ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der HAM-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Reinvestitionszwecke oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.</p> <p>Die Komplementärin und die HAM-KVG können Abschlagszahlungen für ausschüttungsberechtigte Anleger in Höhe von quartalsweise anfänglich 1% p.a. der Pflichteinlagen vornehmen, soweit das Liquiditäts- und Risikomanagement dieses zulassen. Der Abschlagszahlungssatz kann von der Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG entsprechend den Anforderungen des Liquiditäts- und Risikomanagements jederzeit angepasst (einschließlich Aussetzung der Abschlagszahlungen) werden.</p>
Steuerliche Aspekte	<p>Investmentgesellschaft ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft</p> <p>Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)</p> <p>Übertragung von §§ 6b/6c EStG-Rücklagen ist möglich.</p>
Anlegerprofil	<p>Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich nur an in Deutschland ansässige professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB (Anleger, die im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2004/39/EG als professioneller Kunde angesehen werden oder auf Antrag als ein professioneller Kunde behandelt werden können);</p> <p>semiprofessionelle Anleger i.S.d § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB.</p>
Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft	Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln

Die folgenden weiteren Dokumente sind Bestandteil dieses Informationsdokuments:

☒ Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft

☒ Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft

☒ Anlage Auslagerung

Den aktuellsten Jahresbericht der Investmentgesellschaft können die Anleger bei der HAM-KVG erhalten. Er ist im Internet unter www.hh-asset.de abrufbar.

II. Risikohinweise

1. Allgemeine Risikohinweise

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine langfristige unternehmerische Beteiligung ein, mit der eine Vielzahl von tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die zukünftige Entwicklung und damit letztlich die Fähigkeit der Investmentgesellschaft, die geplanten Überschüsse und Erträge aus ihren unmittelbaren und ggf. mittelbaren Investitionen in Immobilien (insgesamt die „**Investitionen in Immobilien**“) zu erwirtschaften, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den zu Grunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt damit entscheidend von der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Investitionen in Immobilien ab. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien auch immer die Investmentgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers und sind in der nachstehenden Darstellung entsprechend berücksichtigt. Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Investitionen in Immobilien kann es über den Totalverlust der Einlage zuzüglich der im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten hinaus zu einer Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers kommen. Die Beteiligung ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten. Falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, erhöht sich dieses Risiko um die aus der Finanzierung entstandenen bzw. entstehenden Zinsen und Kosten sowie das Risiko, den Darlehensbetrag aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn und soweit die Investmentgesellschaft das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann.

Das Beteiligungsangebot ist für Anleger geeignet, die sich langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Investmentgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden

Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können und keine Kapitalanlage mit garantierter, fester Verzinsung und schon heute feststehender Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen.

Die Beteiligung eignet sich dementsprechend nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder auf laufende Ausschüttungen der Investmentgesellschaft angewiesen sind. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögensdiversifikation dienen.

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

Für den Anleger besteht nicht nur das Risiko des Totalverlusts der Kapitaleinlage. Darüber hinaus kann es zu weiteren Vermögensnachteilen für den Anleger kommen, beispielsweise durch zu leistende Steuern, eine den Anleger treffende Haftung und/ oder weitere Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung oder auch durch Belastungen, die sich aus einer etwaigen Anteilsfinanzierung der Beteiligung ergeben (laufende Zins- und Tilgungsleistungen). Im Ergebnis kann dies zur Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers sowie zur Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken des Investmentvermögens dargestellt. Diese Risiken sowie weitere bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken und ggf. zu Vermögensverlusten führen, die über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgehen. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden.

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger den mit dieser Kapitalanlage beabsichtigten Erfolg erreicht, insbesondere sind Wertschwankungen bezüglich der Anteile an der Investmentgesellschaft möglich, die auch zu Verlusten bis hin zum Totalverlust führen können.

Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht eingeschätzt und dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden. Neben den nachstehend oder an anderer Stelle dieses Informationsdokuments beschriebenen Risiken und Unsicherheiten können die Wertentwicklung des AIF und die Auszahlungen an den Anleger insbesondere durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

2. Wesentliche Risiken der Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Die nachstehenden Risiken können die Wertentwicklung des AIF nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilswert auswirken.

Haftung

Die Anleger beteiligen sich unmittelbar als Kommanditisten an der Investmentgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten bestimmen sich nach §§ 171 ff. HGB. Als Kommanditist haftet der Anleger den Gläubigern der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Sofern der Anleger in Höhe seiner Haftsumme Einlagen leistet, erlischt seine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers kann im Außenverhältnis bis zur Höhe des

im Handelsregister eingetragenen Betrages der Haftsumme (vorliegend 0,1 % der gezeichneten Pflichteinlage, abweichende Regelung für Gründungskommanditistin) nach § 172 Abs. 4 HGB wiederaufleben, wenn der Anleger Auszahlungen erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust oder Auszahlungen unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist. Für den Fall, dass der einzelne Anleger aus dem oben beschriebenen Grund durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen wird, haftet er für die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme mit seinem gesamten Privatvermögen. Zu beachten ist hierbei, dass eine Ausschüttung oder Entnahme, die den Wert des Kommanditanteils eines Anlegers unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, nur mit entsprechendem Beschluss der Gesellschafter erfolgen darf.

Die Anleger können ferner nach §§ 30, 31 GmbHG analog im Innenverhältnis haften, wenn auch mittelbar eine Unterdeckung des Stammkapitals der Komplementär-GmbH eintreten würde. Dies gilt auch dann, wenn Auszahlungen nur an Kommanditisten vorgenommen wurden, die an der Investmentgesellschaft, nicht aber an der Komplementär-GmbH beteiligt sind.

Die Kommanditisten sind in diesem Fall verpflichtet, erhaltene Zahlungen zurückzuzahlen, wenn die Auszahlung zu einem Verstoß gegen die gesetzlichen Kapitalerhaltungsregeln bei der Komplementär-GmbH geführt hat. Deckt also das Netto-Aktivvermögen der Investmentgesellschaft nicht mehr deren Verbindlichkeiten, besteht das Risiko eines Rückzahlungsanspruchs nach § 31 GmbHG analog. Die Rückerstattungspflicht ist zudem nicht auf die Höhe des wiederherzustellenden Stammkapitals der Komplementär-GmbH beschränkt, sondern auf die Rückzahlung sämtlicher erhaltenen Entnahmen gerichtet. Es besteht somit das Risiko, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückzuzahlen hat.

Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d.h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme, besteht, ist zum Zeitpunkt der Auflage dieses Investmentvermögens noch nicht höchstrichterlich entschieden. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung kann nicht mit abschließender Sicherheit vorhergesehen werden. Es muss jedenfalls im

Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens davon ausgegangen werden, dass eine Verpflichtung zur Rückzahlung empfangener Auszahlungen des Gesellschafters einer Kommanditgesellschaft, der nicht auch zugleich Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, in analoger Anwendung der §§ 30, 31 GmbHG in Betracht kommt. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Steuerzahlungen ohne Liquiditätsauszahlungen

Dem Anleger werden die auf ihn entfallenden steuerlichen Ergebnisanteile aus der Investmentgesellschaft unabhängig davon zugerechnet, ob für das betreffende Geschäftsjahr auch Auszahlungen an den Anleger erfolgt sind. Es besteht deshalb das Risiko, dass der Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft Steuern zahlen muss, ohne dass er für das betreffende Geschäftsjahr Auszahlungen erhalten hat. Daher ist es möglich, dass der Anleger neben dem etwaigen Verlust seiner Einlage aufgrund seiner Beteiligung Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat.

Beendigung der Beteiligung, außerordentliches Kündigungsrecht / Rückabwicklung der Beteiligung

Für den Fall einer Rückabwicklung der Beteiligung aus Gründen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Information nicht vorhersehbar sind, besteht das Risiko, dass die von dem Anleger geleistete Einlage, insbesondere aufgrund bereits angefallener Gebühren oder unvorhersehbarer Ansprüche, nur teilweise zurückgezahlt werden kann. Auch ein Totalverlust der Einlage kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2039 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Komplementärin verlängert mit Zustimmung der HAM-KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 8 lit. e) des Gesellschaftsvertrages die Dauer um bis zu insgesamt fünf Jahre bis maximal zum 31.12.2044. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit eine weitere Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft oder etwas Anderes.

Der Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nur in dem

vorbenannten Rahmen bestimmt werden. Ob bzw. wann eine Auflösung und Liquidation der Investmentgesellschaft innerhalb dieses Rahmens erfolgt, ist ungewiss und vom einzelnen Anleger nicht zu beeinflussen. Unter Umständen bleibt der Anleger daher länger gebunden als von ihm gewollt bzw. wird die Beteiligung beendet, die der einzelne Anleger lieber fortsetzen würde.

Sofern Anleger ihre Beteiligung wirksam außerordentlich kündigen oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, kann die Investmentgesellschaft die Stundung des Abfindungsanspruchs verlangen, soweit keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Gelingt es der Investmentgesellschaft nicht durch Ausschüttungsreduzierung oder sonstige Maßnahmen, die notwendige Liquidität zu beschaffen, besteht das Risiko einer Zwangsliquidation. Im Rahmen einer Zwangsliquidation kann der Verkaufserlös für die Immobilien verringert sein. Infolge der mit einer Zwangsliquidation verbundenen weiteren Kosten, aber auch infolge der Zinszahlungsverpflichtungen auf die Abfindungen kann dies bis hin zu einem Totalverlust der Einlage führen.

Ausschluss aus der Gesellschaft

Erbringt ein Anleger seine fällige Einlage bzw. Teileinlage nicht, sind die HAM-KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Investmentgesellschaft den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf.

Daneben kann ein Anleger aus wichtigem in seiner Person liegenden Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Die aufgrund seines Ausschlusses entstehenden Kosten trägt der ausgeschlossene Anleger. Ein dem Anleger gegebenenfalls zustehendes Abfindungsguthaben kann entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer ausfallen als die von ihm geleistete Kommanditeinlage.

Persönliche Anteilfinanzierung

Sollte der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanzieren und sollten die prognostizierten Auszahlungen nicht oder nur in verminderter Höhe erfolgen, besteht das Risiko, dass die Bedienung der Anteilsfinanzierung nicht aus den Rückflüssen des Beteiligungsangebotes erbracht werden kann. In diesem Fall

muss der Anleger in der Lage sein, den Kapitaldienst aus seinem sonstigen Vermögen aufzubringen.

Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit

Die ordentliche Kündigung der Investmentgesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Die Veräußerung des Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft ist nach § 16 des Gesellschaftsvertrags möglich. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Fondsbeteiligung vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Anteilen der Investmentgesellschaft besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich.

Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und/oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z.B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin sowie der HAM-KVG. Jede beabsichtigte Verfügung ist der Komplementärin sowie der HAM-KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die Komplementärin und die HAM-KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Übertragung ist darüber hinaus nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft möglich. Die Beteiligungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insbesondere den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden, oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

Keine Sicherung der Anlegeransprüche

Für die Ansprüche der Anleger bestehen kein Versicherungsschutz und keine Sicherung durch eine gesetzliche oder freiwillige Einrichtung der Einlagensicherung oder Anlegerentschädigung.

Vorzeitiges Ausscheiden

In bestimmten Fällen kann aufgrund des Gesellschaftsvertrages ein Anleger vor Ablauf ihrer Dauer aus der Investmentgesellschaft ausscheiden. Insbesondere wenn über das Vermögen des Anlegers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder aber ein Privatgläubiger des Anlegers auf Grundlage einer Pfändung des Gesellschaftsanteils an der Investmentgesellschaft die Beteiligung an der Investmentgesellschaft kündigt, kann der Anleger außerplanmäßig aus dem AIF ausscheiden. Der ausscheidende Gesellschafter erhält grundsätzlich eine Abfindung in Höhe des Nettoinventarwerts seines Gesellschaftsanteils zum Zeitpunkt des Ausscheidens, es sei denn, der Gesellschaftsvertrag des AIF sieht eine geringere Abfindung vor. Es besteht das Risiko, dass der vom ausscheidenden Anleger verfolgte Anlageerfolg durch das Ausscheiden nicht erreicht wird. Zudem kann die Zahlung der Abfindung an einen ausgeschiedenen Anleger zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen, was sich bis zu einem vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der anderen Anleger auswirken kann.

3. Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken

Die nachstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilswert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem Werte der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilserwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital somit teilweise oder sogar ganz verlieren. Zusätzlich können steuerlich nachteilige Folgen für den Anleger eintreten. Es wird jedem Anleger, der nicht selbst über entsprechende steuerliche Kenntnisse verfügt, empfohlen, vor einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft steuerlichen Rat einzuholen.

Risiken der negativen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft (Marktrisiko)

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert (§ 5 Abs. 3 Nummer 1 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch die Investmentgesellschaft einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der in der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Anteile gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs im Wert gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die HAM-KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt.

Mögliches Anlagespektrum

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, ist die tatsächliche Anlagepolitik darauf ausgerichtet, insbesondere mindestens 60 % des investierten Kapitals direkt in Immobilien bzw. alternativ in Anteile oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften („**Objekt-Gesellschaften**“) anzulegen, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Bei der Auswahl und dem Erwerb der vorgenannten Immobilien sind von der Investmentgesellschaft und den Objekt-Gesellschaften die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unmittelbar in Immobilien und Objekt-Gesellschaften angelegt.

Diese Konzentration der Investmentgesellschaft ist mit verschiedenen Risiken (z. B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden, da ein Ausweichen auf Vermögensgegenstände anderer Art als Immobilien nicht ohne weiteres möglich ist. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

Die Investmentgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss die Anlagebedingungen ändern. Hierdurch kann sich auch die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums ändern. Dies kann zu einer Veränderung des mit der Anlage verbundenen Risikos führen.

Inflations- und Deflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die in der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs der Investmentgesellschaft liegen. Umgekehrt ist auch ein Rückgang des Preisniveaus (Deflation) möglich und die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft können davon überproportional betroffen sein. Das Inflationsrisiko und das Deflationsrisiko können für unterschiedliche Vermögensanlageklassen unterschiedlich ausgeprägt sein. Hinter den Erwartungen zurückbleibende Inflationsraten können bei einer Immobilieninvestition zudem zu zeitlich später durchsetzbaren Mieterhöhungen und damit insgesamt zu niedrigeren Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlösen führen.

Bisweilen ist insbesondere in einem inflationsgeprägten Umfeld eine sog. Blasenbildung zu beobachten, wonach einige Vermögensanlageklassen (z.B. Immobilien) extrem stark an Wert gewinnen, aber umgekehrt auch von der spiegelbildlichen Gefahr extremer Preisrückgänge betroffen sein können (sog. Platzen der Blase). Das Risiko eines extremen Preisrückgangs kann sich aber auch ohne inflationäres Umfeld verwirklichen.

Konzentrationsrisiko

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist die Investmentgesellschaft von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Die Investmentgesellschaft ist aufgrund der Festlegung hinsichtlich ihrer Vermögensgegenstände, insbesondere hinsichtlich der Investitionen in die in Deutschland belegenen

Immobilien, von deren Entwicklung besonders stark abhängig. Insbesondere bei Wertschwankungen auf dem Immobilienmarkt, aber auch bei Eintreten eines oder mehrerer der in diesem Abschnitt genannten Risiken, kann unverhältnismäßig hohe Auswirkungen für die Investmentgesellschaft und die Anleger mit sich bringen.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Investmentgesellschaft (Liquiditätsrisiko)

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio der Investmentgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit der Investmentgesellschaft beeinträchtigt, Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (§ 5 Abs. 3 Nummer 2 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität der Investmentgesellschaft beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann. Durch die Verwirklichung von Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert des AIF und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Investmentgesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für die Investmentgesellschaft unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft erwirbt Vermögensgegenstände, die nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, mit zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Obwohl für die Investmentgesellschaft nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur unter Realisierung von Verlusten veräußert werden können.

Eigenkapitalaufbringungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es der Investmentgesellschaft nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass die Investmentgesellschaft mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren Eigenkapital und/oder später geschlossen wird als geplant. Eine Platzierungs-

garantie für die Beschaffung des Eigenkapitals wurde nicht gegeben. All dies hätte zur Folge, dass die Investmentgesellschaft ihre Investitionen in Immobilien nur entsprechend später und/oder nicht in der geplanten Höhe tätigen kann, was zu entsprechend geringeren Einnahmen der Investmentgesellschaft führen kann. Es kann insofern auch nicht ausgeschlossen werden, dass mangels Eigenkapitals keine Investitionen vorgenommen werden können. Dies kann dazu führen, dass die Einnahmen der Investmentgesellschaft nicht ausreichen, um ihre laufenden Kosten zu decken bzw. dass die Investmentgesellschaft aufzulösen und zu liquidieren ist. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzung aufgrund der angefallenen Kosten der Investmentgesellschaft das seitens der Anleger eingezahlte Kapital teilweise oder vollständig nicht zurückgezahlt werden kann.

Liquidität und Auszahlungen

Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen bzw. Ausschüttungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Die Liquidität der Investmentgesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen ihrer Investitionen in Immobilien bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die geplanten Liquiditätsrückflüsse aus den Investitionen in Immobilien nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig eintreten oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger möglicherweise nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Investmentgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz und einen Totalverlust der Beteiligung für den Anleger zur Folge haben kann.

Kontrahentenrisiko inklusive Forderungsrisiko

Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann (§ 5 Abs. 3 Nummer 3 KAVerOV).

Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung einer Investmentgesellschaft geschlossen werden, insbesondere für den Erwerb sowie die Vermietung von Immobilien. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne oder

mehrere Verträge teilweise oder vollständig fehlerhaft oder unwirksam sind. Sollte während der Dauer der Investmentgesellschaft ein solcher Rechtsmangel festgestellt werden, kann dies zu einer Rückabwicklung auch des Immobilienerwerbes führen. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Bestimmungen der Verträge unvorteilhaft für die Investmentgesellschaft und den Anleger sind. Für den Anleger kann sich hieraus eine geringere Rendite bis hin zu einem partiellen oder vollständigen Verlust seiner Einlage ergeben.

Neben den Verträgen an sich sind auch die Leistungsqualität und die Bonität der wesentlichen Vertragspartner entscheidend für das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Neben den Mietern sind dies die Verkäufer der Immobilien, Garanten, Versicherungen, Darlehensgeber, zukünftige Käufer, die HAM-KVG, Asset- und Gebäudemanagement-Gesellschaften. Kommen diese Vertragspartner oder Beteiligten – aus welchen Gründen auch immer – ihren vertraglich übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nach, so kann dies Mehraufwendungen der Investmentgesellschaft erforderlich machen, welche zu einer erheblichen Belastung der finanziellen Situation führen können. Ebenfalls könnte ein Wechsel der beteiligten Personen oder die Kündigung von Verträgen den Abschluss von Folgeverträgen zu ungünstigeren Konditionen erforderlich machen. Weder eine Belastung der Liquiditätsreserve noch ein (Teil-) Verlust der Kapitaleinlagen können daher ausgeschlossen werden.

Es ist zudem nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit der Investmentgesellschaft Rechtsstreitigkeiten mit Vertragspartnern auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für Anwälte, Sachverständige, Gerichte, Schadenersatz, Vergleiche und Anderes entstehen. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Investmentgesellschaft und/oder der Objekt-Gesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht auch das Risiko, dass ein ggfls. eingetretener Schaden der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrundeliegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen. Dies alles gilt ebenso für die Ebene etwaiger Objekt-Gesellschaften.

Operationelle Risiken der Investmentgesellschaft

Für die Investmentgesellschaft bestehen operationelle Risiken. Ein operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der HAM-KVG oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren (§ 5 Abs. 3 Nummer 4 KAVerOV).

Diese Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in der Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Risiken im Zusammenhang mit Derivaten

Die HAM-KVG darf für den AIF Derivatgeschäfte nur zu Absicherungszwecken einsetzen. Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps ist mit Risiken verbunden.

Investitionsrisiko der Investmentgesellschaft („Blind-Pool Risiko“)

Die Investmentgesellschaft hat bereits mit Lasten-Nutzen-Wechsel zum 1. März 2025 0:00 Uhr das einzige Investitionsobjekt, ein Boardinghouse in Landshut, angekauft. Weitere Investitionen sind nicht vorgesehen. Ein sogenanntes „Blind-Pool-Risiko“ besteht daher nicht mehr.

Diversifizierungsrisiko

Das Diversifizierungsrisiko ist jenes Risiko, das entsteht, wenn keine oder nur eine geringe Diversifizierung/Streuung des Portfolios erfolgt. Die HAM-KVG ist gemäß den Anlagebedingungen nicht verpflichtet, das Kapital der Investmentgesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung anzulegen. **Eine Risikomischung durch die Investmentgesellschaft liegt beispielsweise bei Erwerb nur einer Immobilie sowie bei der Anlage von liquiden**

Mitteln in Bankguthaben nicht vor. Sollte es beispielsweise zu einem Einbruch der Nachfrage bzw. zu einem Rückgang der Immobilienpreise kommen, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen.

Prognoserisiko

Die vom Fondsmanagement verwendeten Prognosen in Bezug auf die Investmentgesellschaft beeinflussenden Parameter können sich als unzureichend oder gänzlich falsch erweisen.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die HAM-KVG, die Investmentgesellschaft und ggf. die Objekt-Gesellschaften können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie können Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der HAM-KVG, der Investmentgesellschaft, der Objektgesellschaften und/oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen, Pandemien o.Ä. geschädigt werden.

Risiko durch Pandemien und Epidemien

Die HAM-KVG, die Investmentgesellschaft und die Objekt-Gesellschaften können aufgrund von Pandemien, wie z.B. die „Covid 19-Krise“ bzw. Epidemien und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich (z.B. Einstellung von Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

Rechtliche und politische Risiken

Die Konzeption der Investmentgesellschaft sowie die hier aufgeführten Darstellungen und Erläuterungen gehen von der derzeit gültigen Rechtslage, der geltenden Verwaltungspraxis und der veröffentlichten Rechtsprechung aus. Es besteht das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Das kann dazu führen, dass bestimmte erwartete Ergebnisse nicht erreicht werden.

Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z.B. in Bezug auf die deutschen oder

europäischen Regelungen ändert. Dies könnte zum Beispiel dazu führen, dass zusätzliche Kosten anfallen, die HAM-KVG ihre Erlaubnis verliert oder die Verwahrstelle nicht mehr als Verwahrstelle tätig werden darf. Es besteht zudem das Risiko, dass die BaFin oder Rechtsprechung zu einem anderen Verständnis, Auslegung oder Anwendung der Vorschriften des KAGB gelangen oder aber das bisherige Verständnis diesbezüglich ändern.

Dies könnte eine Änderung des Konzepts der Investmentgesellschaft oder aber Umstrukturierungen nach sich ziehen. Es kann daher auch dazu kommen, dass die Investmentgesellschaft nicht an die geänderten aufsichtsrechtlichen Anforderungen angepasst werden kann oder die Anpassung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis steht. Folge hieraus wäre die frühzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft. Die Änderung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen kann zu Mehrkosten auf Ebene der Investmentgesellschaft und somit zu einem schlechteren als dem prognostizierten Ergebnis der Investmentgesellschaft führen. Dies kann sich mittelbar auch auf den Anleger in Form eines teilweisen oder vollständigen Ausbleibens der prognostizierten Auszahlungen bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Anlage auswirken.

Zudem kann die HAM-KVG aufgrund zwingender Vorschriften des KAGB oder der umfangreichen Eingriffsbefugnisse der BaFin (z. B. Einsatz von Leverage) gehalten sein, wesentliche unternehmerische Entscheidungen betreffend die Investmentgesellschaft zu treffen. Diese Entscheidungen können auch im Widerspruch zu den Interessen der Anleger stehen. Es besteht somit das Risiko, dass der Anleger seine Interessen gegenüber der HAM-KVG nicht durchsetzen kann.

Es besteht des Weiteren die Gefahr, dass unvorhersehbare politische Ereignisse wie Anschläge, Revolutionen oder Kriege entstehen. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Durchführung und/oder Abwicklung von Vertragsbeziehungen unmöglich wird bzw. die Vermögensgegenstände, in die die Investmentgesellschaft investiert, untergehen.

Daneben besteht das Risiko, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Ausgestaltung der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ändern. So berücksichtigt diese aktuell keine spezifischen ökologischen und/oder sozialen Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die insoweit aktuelle

Rechtslage – insbesondere der regulatorische Rahmen, der sich vor allem aus Offenlegungs-Verordnung und der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („**Taxonomie-Verordnung**“) ergibt – dahingehend weiterentwickelt, dass zukünftig ökologische und/oder soziale Merkmale immer zu berücksichtigen sein könnten. Auf Grund sich ggf. insofern weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben, kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und das vorliegende Informationsdokument anzupassen, was wiederum mit Kosten verbunden wäre, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen würden.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Informationsdokumentes mehrere Gesetze und Gesetzgebungsvorhaben auf europäischer und nationaler Ebene im Zusammenhang mit der energetischen Beschaffenheit von Immobilien, beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes in Deutschland oder der EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19.05.2010). Es besteht daher das Risiko, dass sich die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von Gebäuden künftig verschärft, Kosten, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind, für energetische Aufwertungen oder Sanierungen von Gebäuden aufgewendet werden müssen und die Dokumentations- und Meldepflichten in diesem Kontext zunehmen, was ebenfalls mit Kosten verbunden sein kann, die von der Investmentgesellschaft getragen werden müssen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nutzbarkeit bzw. die Vermietbarkeit von Immobilien durch derartige Regularien eingeschränkt oder im schlimmsten Fall völlig untersagt wird und zur Wiederherstellung der vollständigen Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit Maßnahmen durchgeführt werden müssen, deren Kosten der Investmentgesellschaft belastet werden können. Weiter können derartige Gesetze auch zu einer Abwertung von Immobilien führen, was sich negativ auf den Wert der Investmentgesellschaft auswirken kann. Auch ist ggf. ein Verkauf nur noch mit Preisabschlägen möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ähnliche Vorgaben für weitere Teilbereiche im Nachhaltigkeitskontext gesetzlich verankert werden, für welche die vorgenannten Risiken entsprechend gelten.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliche Risiken

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit

bekannten Rechtslage aus. Es berücksichtigt die bis zu diesem Zeitpunkt ergangene und öffentlich zugängliche Rechtsprechung und Verwaltungsverlautbarungen. Die Besteuerungsfolgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzverwaltung und/oder Rechtsprechung der Finanzgerichte in Deutschland, bzw. bei Auslandsinvestments auch der jeweiligen Investitionsländer. In diesem Zusammenhang ergeben sich die nachfolgend im Einzelnen dargestellten steuerlichen Risiken.

Sie richten sich vorrangig an inländische, natürliche Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Dies gilt insbesondere für die kalkulierte Aufteilung der Ansätze für Grund und Boden sowie Gebäude, die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums, die Zuordnung von Kosten zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben, die Anerkennung der erweiterten Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) im Rahmen der Gewerbesteuer und die Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b und 6c EStG im Fall von doppelstöckigen Personengesellschaften. Sollte das zuständige Betriebsstättenfinanzamt von den Annahmen der Prognose abweichen, wird dies voraussichtlich Einfluss auf den Verlauf und die Rentabilität der Beteiligung haben.

Anleger übertragen ihre § 6b-Rücklagen auf ihren zurechenbaren Anteil an den Immobilien der Investmentgesellschaft. Die Ergebnisauswirkungen hieraus sind nach aktueller Rechtslage in die erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG einzubeziehen, so dass insoweit keine Gewerbesteuer anfällt. Bei einer abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung kann nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus Gewerbesteuer zu bezahlen ist, was zu Lasten der Liquiditätsreserve oder der Ausschüttungen gehen könnte.

Im Zuge des Erwerbs von Vermögensgegenständen ist eine Haftung der Investmentgesellschaft für Steuern des Verkäufers (insbesondere nach § 75 Abgabenordnung) nicht auszuschließen.

Im Fall von (ggf. auch mittelbaren) Gesellschafterwechseln an der Investmentgesellschaft können ihr für zu erwerbende Vermögensgegenstände Belastungen durch Grunderwerbsteuer entstehen (§ 1 (2a) GrEStG). Nach aktueller Gesetzeslage ist dies der Fall, wenn innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen

bzw. aufgrund von mittelbaren Gesellschafterwechseln als auf neue Gesellschafter übergegangen gelten. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Reform der Grunderwerbsteuer derzeit in der politischen Diskussion ist. Auf der Grundlage eines in diesem Zusammenhang veröffentlichten Diskussionsentwurfs des Bundesministeriums für Finanzen sollen die Regelungen nach § 1 Abs. 2 bis Abs. 4 GrEStG ersatzlos entfallen. Dementsprechend würden Anteilsübertragungen an grundstückshaltenden Gesellschaften nur dann der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn 100 % der Anteile übertragen werden. Abweichend hiervon soll aber auch Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn die Käufer als Erwerbergruppe zusammenwirken. Weitergehende negative Auswirkungen der beabsichtigten Reform sind nicht ausgeschlossen.

Auf Ebene der Anleger kann nach aktueller Rechtslage Grunderwerbsteuer entstehen, wenn ein Anleger den Tatbestand des § 1 (3) oder (3a) GrEStG verwirklichen sollte. Nach der derzeitigen Rechtslage erfordert dies in der Regel (vereinfachend dargestellt) den Erwerb oder das Halten einer direkten oder indirekten Beteiligung von 90 % (oder mehr) an der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft unterliegt der Umsatzsteuer. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zuge des beabsichtigten Erwerbs des Objekts oder der beabsichtigten Vermietung zu unplanmäßigen Umsatzsteuerzahlungen oder zu unplanmäßigen Belastungen der Liquidität durch nicht abzugsfähige Vorsteuern und Vorsteuerberichtigungen kommen kann.

Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung der Ergebnisse auf Ebene des Anlegers von dessen individuellen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es wird dem Anleger daher empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, zu Rate zu ziehen.

Risiken aufgrund von Abweichung der steuerlichen Prämissen

Der Anleger kann negativen Abweichungen von den dargestellten beziehungsweise prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnissen des Beteiligungsangebots ausgesetzt sein, wenn die zugrunde gelegten Annahmen oder Prämissen nicht vorliegen oder sich nachträglich ändern.

Risiko der Nichtanerkennung des Konzepts im Besteuerungsverfahren

Finanzverwaltungen und Rechtsprechung können im Rahmen ihrer Würdigung eine abweichende Auffassung vertreten und daraus für den Anleger nachteilige Konsequenzen ziehen. So könnte die jeweilige Finanzverwaltung in jedem Besteuerungszeitraum im Rahmen des allgemeinen Besteuerungsverfahrens oder auf der Grundlage einer Außenprüfung – auch bei unveränderter Gesetzeslage – zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung des Konzepts gelangen, insbesondere wenn die Tätigkeit der Investmentgesellschaft abweichend beurteilt wird. Erst wenn die entsprechenden Steuerbescheide bestandskräftig und verfahrensrechtlich nicht mehr abänderbar sind, ist die darin jeweils vorgenommene steuerliche Beurteilung des Konzepts bindend. Eine endgültige Festlegung erfolgt gegebenenfalls im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung). Eine von der beschriebenen Konzeption des Beteiligungsangebots abweichende endgültige steuerliche Beurteilung kann zu einer Steuerbelastung und verzinlichen Steuernachforderungen führen und sich negativ auf das Nachsteuerergebnis der Beteiligung auswirken.

Steuerliches Rechtsänderungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder die Anwendung oder Auslegung der maßgeblichen Rechtsnormen oder Verwaltungsvorschriften durch neue Gesetzgebung, Änderungen in der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder im jeweiligen Investitionsland ändern, unter Umständen sogar mit rückwirkender Kraft, was zu für den Anleger nachteiligen Abweichungen führen kann.

Schlüsselpersonenrisiko

Das Anlageergebnis der Investmentgesellschaft hängt auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements, d.h. des Asset Managers, kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Risiken resultierend aus Interessenkonflikten

Durch Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Investmentstruktur können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Investmentgesellschaft, und/oder - soweit vorhanden - den Objekt-Gesellschaften auswirken können. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Beteiligung auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Investmentgesellschaft und/oder der Objekt-Gesellschaften nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

Die HAM-KVG verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Investmentgesellschaft weitere Investmentvermögen, deren Zweck u.a. auch die Investition in Immobilien ist. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die HAM-KVG als Folge eines Interessenkonflikts und bestehender interner Richtlinien davon Abstand nehmen muss, für die Investmentgesellschaft bei einem bestimmten Investment tätig zu werden oder erlangte vertrauliche Informationen für Zwecke eines Investments zu nutzen.

Insolvenz der Investmentgesellschaft, keine Einlagensicherung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Umstände eintreten, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Investmentgesellschaft beeinflussen, so dass es zur zwangsweisen Liquidation der Investmentgesellschaft, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert. Im Falle einer Insolvenz sind die Ansprüche der Anleger gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Das bedeutet, dass die Anleger erst dann befriedigt werden, wenn die Forderungen der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen (keine Kapitalgarantie). Das Investmentvermögen unterliegt keiner Einlagensicherung. Darüber hinaus kann es auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

4. Wesentliche Risiken für Investmentgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien

Investitionen in Investmentgesellschaften mit dem Fokus auf Immobilien unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Objekt-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar und können ergänzend zu den oben aufgezählten Risiken herangezogen werden.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken bei Bestandsobjekten, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle bis hin zur Insolvenz, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist und damit zu einer Minderung des Wertes dieser Immobilien führen. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Durch eine laufende Instandhaltung/-setzung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Anforderungen der Mieter an die Konzeption, Ausstattung und Gestaltung einer Immobilie in Zukunft verändern. Dies könnte dazu führen, dass eine oder mehrere Fondsimmobilien diese Anforderungen in Zukunft nicht mehr erfüllen kann. Zusätzliche Aufwendungen für eine Revitalisierung der Immobilie(n) oder Zugeständnisse bei den Verkaufspreisen wären dann die Folge.

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird ebenso wie der Finanzierungsmarkt von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Grundstücks- bzw. Immobilienentwicklungen sowie Bestandsobjekte und Umbau- und/oder Revitalisierungsmaßnahmen nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Insofern besteht das Risiko, dass sich die auf dem Markt erzielbaren Preise ändern können und

mittelbare Immobilienanlagen der Investmentgesellschaft, für eine nicht vorhersehbare Dauer an Wert verlieren und/oder einen Verkaufserlös unterhalb der getätigten Investition erzielen. Als Gründe für den Wertverlust kommen neben externen Gründen wie z.B. Terroranschlag, Krieg, steigende Zinsen, nachlassende Weltkonjunktur auch immobilienbranchenspezifische Gründe in Betracht wie z.B., dass bestimmte Immobilienarten durch Änderungen in der Steuergesetzgebung in Form veränderter Abschreibungsmöglichkeiten bevorzugt investiert werden und andere Immobilienarten dadurch erschwert Käufer finden. Ferner kann sich auch die Nachfrage nach bestimmten Immobilienarten durch Veränderungen im relevanten Branchenumfeld verändern, wenn sich z.B. durch gesetzliche Vorgaben die Laufzeiten der abzuschließenden Mietverträge nachhaltig verändern.

Die Verschlechterung gesamtwirtschaftlicher, regionaler, branchen- und objektspezifischer Marktvariablen und/oder der Investitionsstandorte können zu einer negativen Vermietungssituation und zu Schwierigkeiten bei der Anschluss- beziehungsweise Neuvermietung von Mietflächen führen. Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, Epidemien oder Pandemien - beispielsweise Covid-19 (Coronavirus) -, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können. Künftig steigende Leerstandsrate, fallende Mietzinsen oder eine extreme Neubautätigkeit können das Ergebnis der Investitionsobjekte und damit das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft erheblich negativ beeinflussen. Nach Auslaufen der Mietverträge oder einer vorzeitigen Beendigung können eine Nachvermietung auf niedrigerem Mietniveau oder ein Leerstand zu reduzierten oder ganz entfallenden Auszahlungen an den Anleger führen, schlimmstenfalls kann der Anleger sogar seine gesamte Kapitaleinlage verlieren.

Vermarktungsrisiken

Bei Grundstücks- bzw. Immobilienentwicklungen sowie umgebauten und/oder revitalisierten Bestandsobjekten ist für das Ergebnis insbesondere der für das Grundstück und/oder die fertiggestellte, umgebaute und/oder revitalisierte Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von dem für das Grundstück bzw. die Immobilien entwickelbaren Baurecht, der nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom

Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Instandhaltungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe von Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist von entscheidender Bedeutung, zu welchem Verkaufsfaktor (bezogen auf die Jahresnettokaltmiete) die Immobilien veräußert werden können. Dies hängt u.a. auch von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt ab. Es besteht das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien oder entwickelte Grundstücke nicht, nur mit unter Umständen erheblicher Verzögerung oder nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können.

Ausfallrisiko von Veräußerungserlösen

Die Veräußerung von baureifen bzw. bebaubaren Grundstücken sowie im Einzelfall ggf. neu gebauten Immobilien und optional umgebauten und/oder revitalisierten Bestandsobjekten ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass die Grundstücke sowie ggf. neu gebauten Immobilien und/oder Bestandsobjekte überhaupt nicht veräußert werden können und daher ein Veräußerungsgewinn überhaupt nicht oder zumindest nicht in adäquater Höhe erzielt wird. Bei allen Fällen des Ausfalls von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel der Investmentgesellschaft und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall zum vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals der Investoren führen.

Leerstand

Es ist möglich, dass in den zu erwerbenden bzw. erworbenen Investitionsobjekten durch Wegfall von Mietern und einer ausbleibenden Neuvermietung Leerstände entstehen können. In den Mietverträgen können den Mietern (Teil-) Kündigungsrechte bzw. Teilkündigungsoptionsrechte eingeräumt werden; auch bei Ausübung dieser Rechte können Leerflächen entstehen. Zudem kann den Mietern hinsichtlich der nicht mehr durch den jeweiligen Mieter genutzten Flächen Konkurrenzschutz eingeräumt werden, d. h. dass potenzielle Interessenten aufgrund des Konkurrenzschutzes als Nachmieter nicht in Betracht kommen können. Es kann keine gesicherte Aussage darüber getroffen werden, ob Leerflächen zukünftig wieder vollständig vermietet werden oder unvermietet verbleiben.

Soweit künftig Leerflächen bestehen, besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft weitere Kosten zu tragen hat, insbesondere wegen nicht umlagefähiger oder höherer Betriebskosten sowie wegen Rückstellungen für Instandhaltungen und Mietausfall übersteigenden Umbaumaßnahmen.

Mietausfall

Mietausfälle gehen zu Lasten der Liquidität und des Ertrags der Investmentgesellschaft. Nachvermietungskosten, Leerstandskosten, Umbaukosten sowie etwaige mietfreie Zeiten können diesen Effekt erhöhen. Es ist nicht auszuschließen, dass Mieter den aus ihren Mietverträgen obliegenden Pflichten teilweise oder im vollen Umfang nicht nachkommen – beispielsweise bei Mietminderung wegen Schäden oder äußeren Umständen (Pandemie) – und deshalb die erwarteten Mieten nicht eingenommen werden oder nur geringere Mieteinnahmen erzielt werden können. Auch kann es zu Mietausfällen kommen, weil der Mieter oder Pächter (z.B. Betreiber eines Boardinghauses oder eines Hotels) mangels Liquidität nicht pünktlich oder überhaupt nicht zahlen kann. Der Ausfall von Mietzahlungen kann zur Folge haben, dass sich die wirtschaftliche Situation bis hin zur Insolvenz der Investmentgesellschaft verschlechtert. Dies kann zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

Betreiberrisiken

Die Vermietung oder Verpachtung einer Immobilie an einen Betreiber, der die Immobilie für einen bestimmten Betriebszweck nutzt, wie in diesem Fall ein Boardinghaus, birgt spezifische Risiken, die sich auf die Performance der Investmentgesellschaft auswirken können. Betreiber Risiken beziehen sich auf die Gefahren und Unsicherheiten, die mit der Leitung und dem Betrieb eines Unternehmens oder einer Einrichtung verbunden sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Mietrisiken, Markt- und Wettbewerbsrisiken, Vertragsrisiken, Abhängigkeit von der Bonität des Betreibers, Risiko des Betreiber-/Pächterwechsels etc.

Die Investmentgesellschaft ist den Betriebsrisiken des Betreibers, einschließlich Schwankungen in der Auslastung, Einkommensschwankungen und betrieblichen Herausforderungen, mittelbar ausgesetzt. Es besteht die Gefahr, dass der Betreiber etwa wegen der Realisierung eigener Betriebsrisiken nicht mehr in der Lage ist, den Betrieb fortzusetzen und als Betreiber/Pächter ausfällt; es muss dann

ein Ersatzbetreiber für die Spezial-Immobilie gefunden werden.

Anschlussvermietung

Grundsätzlich können Vertragspartner langfristige (Miet-) Verträge aus wichtigem Grund kündigen; dieses Recht besteht dann, wenn eine Vertragspartei einer wesentlichen Vertragspflicht während der Vertragslaufzeit nicht nachkommt bzw. diese erheblich verletzt. Werden Mietverträge (vorzeitig) gekündigt, laufen diese aus oder fallen aus sonstigem Grunde weg, z.B. wenn diese mit einem Rechtsmangel behaftet und unwirksam sind, besteht im Rahmen einer Anschluss- oder Neuvermietung das Risiko, dass diese überhaupt nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen als bisher bzw. als erwartet vermietet werden können und die Mieteinnahmen wesentlich geringer als in der Prognoserechnung vorgesehen ausfallen. Insofern besteht auch die Gefahr, dass die Marktmieten rückläufig (z.B. auch wegen einer Pandemiesituation) und Mietanpassungen nicht bzw. nicht in gleichem Umfang wie prognostiziert durchsetzbar sind. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass eine Wiedervermietung erst dann möglich ist, wenn bauliche Veränderungen (z.B. um einen bestimmten Umweltstandard zu erreichen) vorgenommen bzw. zusätzliche Investitionen in die Gebäude getätigt oder finanzielle Anreize an Mieter gewährt werden. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage ebenfalls negativ beeinträchtigen. Sollte eine Wiedervermietung nicht möglich sein, z.B. weil insoweit nützliche bzw. notwendige Investitionen nicht (fremd-)finanziert werden können oder durch Kapitalerhöhungen keine entsprechenden Mittel zur Verfügung gestellt werden oder zum Zeitpunkt der Wiedervermietung kein entsprechender Bedarf vorherrscht, besteht das Risiko, dass das jeweilige Investitionsobjekt in einem schwachen Marktumfeld verkauft werden muss, was sich besonders negativ auf die erzielbaren Erlöse auswirken kann.

Drittverwendungsmöglichkeit

Es besteht das Risiko, dass im Fall einer Neu- oder Nachvermietung die Flächen nur an Mieter mit vergleichbaren Nutzungsanforderungen vermietet werden können und damit die Anzahl der potenziellen Mieter begrenzt ist. Dementsprechend ist nicht gewährleistet, dass bei einer etwaigen Beendigung der bestehenden Mietverträge umgehend geeignete Nachmieter gefunden werden. Infolgedessen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Flächen einen gewissen Zeitraum vollständig oder teilweise

leer stehen und die Investmentgesellschaft während dieses Zeitraums keine Mieteinnahmen erzielen kann, während die laufenden Kosten der Immobilie (insbesondere Finanzierungs-, Betriebs- und Objektkosten) weiter anfallen. Zudem können ggf. weitere Umbaumaßnahmen erforderlich sein, insbesondere für eine kleinteilige Vermietung, deren Kosten in der Ertragsprognose nicht berücksichtigt sind und zu einer entsprechenden Reduzierung des prognostizierten Erfolgs und die für den Anleger prognostizierten Auszahlungen führen.

Betriebskosten, Instandhaltung und Werterhalt

Sollten diese Kosten höher als kalkuliert ausfallen und nicht vom Mieter getragen werden, würde sich dies negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Investition auswirken und könnte Auszahlungen reduzieren. Insbesondere bei Leerständen können Betriebskosten entstehen, die nicht auf andere Mieter umgelegt werden können. Außerdem können bei Ablauf der Mietverträge oder bei Ausfall des Mieters neben der für die Instandhaltung und Instandsetzung anfallenden Kosten und Verbrauchskosten auch Aufwendungen für vorzunehmende Umstrukturierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen erforderlich werden, um die Vermarktungssituation der Immobilie zu verbessern. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie werden auch Kosten für die Revitalisierung berücksichtigt. Reichen die hierfür vorgesehenen Positionen nicht aus, würde dies zu geringeren Veräußerungserlösen und damit zu einer geringeren Auszahlung an den Anleger führen. Es besteht das Risiko, dass die Kosten für die Revitalisierung von den Gesellschaftern (aus Eigenkapital) vorfinanziert werden müssen oder aus der Thesaurierung der Auszahlungen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Finanzierungsrisiken

Gemäß § 3 der Anlagebedingungen dürfen für die Investmentgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 200 % 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 Grenzen sind Kredite, welche ggf. Objekt-Gesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Es ist daher möglich (und auch geplant), dass Investitionen in Immobilien neben dem Kapital der Anleger auch durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen, insb. Bankfinanzierungen, finanziert werden. Dies kann sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder sofern relevant auch auf Ebene der Objekt-Gesellschaften geschehen. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insb. steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Investition in Immobilien möglicherweise nicht wie geplant oder gar nicht realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung der Investition in Immobilien jeweils angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf die Rendite der Investmentgesellschaft führen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

Trotz planmäßiger Erbringung des Kapitaldienstes kann durch eine Veränderung der Marktsituation oder des Immobilienwertes ein Verstoß gegen vertragliche Bestimmungen (z.B. Klausel, die – bezogen auf den Wert der Immobilien – nur einen bestimmten Prozentsatz zur Darlehensaufnahme vorsieht, sog. „loan-to-value-clause“) vorliegen. Auch kann es passieren, dass die Mieterträge zur Deckung des Kapitaldienstes nicht ausreichen. Dies alles

kann jeweils für sich zur Kündigung oder zur Verwertung von Sicherheiten durch die finanzierende Bank führen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite kann die Liquidität der Investmentgesellschaft zudem gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen ist nicht gewährleistet, dass die Investmentgesellschaft die notwendigen Mittel durch den Verkauf von Vermögensgegenständen oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann.

Anschlussfinanzierungsrisiko

Mit Ablauf der ggf. vereinbarten Zinsbindungsfrist eines durch die Investmentgesellschaft aufgenommenen Immobiliendarlehens muss, sofern die Investitionsobjekte nicht veräußert werden, für die verbleibende Restschuld eine Anschlussfinanzierung erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass die jeweilige Anschlussfinanzierung nicht oder nicht in dem vorgesehenen Umfang und/oder zu den vorgesehenen Konditionen möglich ist. Sollte der künftige Zinssatz höher ausfallen, so hätte dies einen höheren Kapitaldienst zur Folge, was zu einer Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen führen kann.

Ist eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur teilweise in dem vorgesehenen Umfang möglich, müsste die Investmentgesellschaft als Darlehensnehmer und damit auch die Anleger als Eigenkapitalgeber zusätzliches Kapital zum Beispiel aus einer Kapitalerhöhung zur Verfügung stellen. Ist eine solche Kapitalerhöhung nicht möglich, könnte dies zur Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft, zu einem Notverkauf der Immobilien oder zur Verwertung der Immobilien durch den Darlehensgeber führen. In den vorgenannten Fällen könnte es zum teilweisen oder gar vollständigen Verlust der Kapitaleinlagen des Anlegers kommen. Selbiges könnte auch dann eintreten, wenn der Darlehensgeber bei einer Verletzung der Bestimmungen eines Darlehensvertrages durch die Investmentgesellschaft – bei Nichtzahlung von Beträgen bei Fälligkeit aufgrund mangelnder Liquidität – sein Darlehen fällig stellt und die Immobilien verwertet werden müssten. Sollten Darlehen vor Ablauf der fest vereinbarten Zinsbindungsfrist zurückgeführt werden müssen, kann dies zu einer Vorfälligkeitsentschädigung führen, die sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft und somit der Beteiligung des Anlegers auswirkt.

Risiken im Zusammenhang mit kurzfristigen Krediten (Bridge Finanzierung)

Bridge Finanzierungen sind kurzfristige Darlehen, die genutzt werden können, um kurzfristige Liquiditätsbedürfnisse oder Investitionsmöglichkeiten zu decken. Bridge Finanzierungen sind in der Regel auf kurze Laufzeiten ausgelegt, typischerweise weniger als zwei Jahre. Dadurch besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft möglicherweise kurzfristig Kapital zurückzahlen muss. Die Zinssätze für Bridge Finanzierungen können variabel sein und unterliegen möglichen Zinsschwankungen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass steigende Zinssätze die Kosten der Finanzierung erhöhen und die Rentabilität der Anlage beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft das für die Rückführung der Bridge Finanzierung geplante Eigenkapital nicht rechtzeitig einsammeln kann und die Finanzierung gleichwohl zurückgezahlt werden muss, bzw. dass eine geplante Refinanzierung trotz Fälligkeit der Bridge Finanzierung scheitert, was zu Liquiditätsproblemen führen kann. Bridge Finanzierungen können mit zusätzlichen Kosten, wie Bearbeitungsgebühren und höheren Zinssätzen, verbunden sein, die die Gesamtkosten der Finanzierung erhöhen. Dies kann sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investmentgesellschaft und somit der Beteiligung des Anlegers auswirken.

Operationelle und sonstige Risiken

Risiken wie Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind nur insoweit durch Versicherungen abgesichert, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind beziehungsweise die Übernahme gewisser Risiken von Versicherungen ausgeschlossen werden können (zum Beispiel Risiken durch Krieg oder Pandemien), kann das Eintreten gravierender Schadensfälle den Wert der Immobilie entschädigungslos vermindern. Solche Schadensfälle können auch den Wert der Beteiligung mindern und zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlagen führen. Aber auch soweit Versicherungen abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die Versicherungssummen nicht ausreichen, um eingetretene Schäden zu decken, oder dass Versicherungsverträge Leistungsausschlüsse beinhalten, sodass die Investmentgesellschaft entsprechende Zahlungen zu tragen hätte. Es besteht weiterhin das

Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht nachkommt. Beides könnte zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit des Investments führen oder sogar erhebliche Vermögenseinbußen für den Anleger bedeuten. Die Versicherungsverträge können von der Versicherungsgesellschaft voraussichtlich kalenderjährlich gekündigt werden. Der Abschluss neuer Versicherungsverträge mit neuen Konditionen wäre dann notwendig. Es ist nicht auszuschließen, dass dann einzelne, bisher abgedeckte Risiken nicht mehr versicherbar sind oder nur zu erheblich höheren Prämien versichert werden können. Dies könnte die wirtschaftliche Prognose negativ beeinflussen. Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann ein Grundstück bzw. eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird, und die Käufer-/Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt oder Elementarschadensereignis betroffen zu sein, kann eine Immobilie ferner wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.

Risiken wegen Altlasten

Es besteht das Risiko, dass aufgrund bestehender Altlasten erhebliche, bislang nicht kalkulierte Kosten auf die Investmentgesellschaft zukommen. Zudem können sich laufende Sanierungen oder Beseitigungsmaßnahmen zeitlich verzögern oder ausdehnen. Risiken aus Altlasten und Schadstoffen (wie Bodenverunreinigungen, Bergbau, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Grundstücken und Immobilien geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigen-gutachten). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Laufzeit der Investmentgesellschaft Altlasten im Erdreich oder im Grundwasser der Grundstücke oder auch gesundheitsgefährdende Stoffe in den Gebäuden entdeckt werden, deren Beseitigungskosten zu einer negativen Abweichung der wirtschaftlichen Prognose führen

würden. Außerdem können Altlasten zu einer erheblichen Verminderung der Veräußerungsmöglichkeit beziehungsweise der Veräußerungserlöse führen, was zur Folge hätte, dass Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhielten. Ein solcher Fall kann auch zu einem Totalverlust der nominalen Beteiligungshöhe führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mängel an den Immobilien nicht erkannt wurden und die Investitionsobjekte mit Baumängeln behaftet sind. Treten entsprechende Baumängel auf, können sich daraus hohe Wertminderungen und Mietausfälle ergeben. Auch eine Kündigung der Mietverhältnisse durch die Mieter ist nicht ausgeschlossen. Daraus können sich negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Investments und damit auf die Rendite des Anlegers ergeben. Auch ein Totalverlust der Kapitaleinlage ist nicht auszuschließen.

Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von archäologischen Funden Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen und/oder es zu einem Baustopp kommen kann. Risiken dieser Art sind jedoch nicht vollständig auszuschließen bzw. zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen vorab zu identifizieren.

Risiken wegen Baumängeln

Immobilien, insbesondere solche, die im Zustand der Bebauung erworben werden, können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen bzw. zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen vorab zu identifizieren.

Risiken wegen behördlicher Auflagen

Ebenso können behördliche Auflagen existieren, die vom Vorbesitzer nicht umgesetzt wurden und deren Fehlen bei der Ankaufsprüfung nicht identifiziert wurde. Unter Umständen sind diese Auflagen von der Investmentgesellschaft bzw. soweit vorhanden mittelbar einer Objekt-Gesellschaft umzusetzen, was zu ungeplanten Kostenbelastungen führen kann.

Weiterhin kann es dazu kommen, dass die erhoffte Wertsteigerung von Grundstücken bzw. Immobilien nicht eintritt und etwaige von der Investmentgesellschaft für Umbau und/oder Revitalisierung von Bestandsimmobilien getätigte Investitionen vergeblich aufgewendet wurden. Mittelbar trägt damit die Investmentgesellschaft und damit

letztlich der Anleger das Risiko aus den Immobilien.

Gewährleistungsrisiken

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die die Investmentgesellschaft oder sofern vorhanden die Objekt-Gesellschaften haften.

Beim etwaigen Erwerb von Beteiligungen an Objekt-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Objekt-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Managementrisiken

Die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft, der HAM-KVG sowie etwaiger Auslagerungsdienstleister wird von einzelnen zentralen Personen wahrgenommen. Dabei besteht das Risiko, dass diese Personen Fehlentscheidungen treffen oder ihre Vertretungsmacht missbrauchen und dadurch den Interessen des Anlegers zuwiderhandeln. Aufgrund von Haftungsbeschränkungen ist nicht auszuschließen, dass in einem Schadensfall die Schadenshöhe höher ist als die maximale Haftungssumme, so dass die Differenz von der Investmentgesellschaft zu tragen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist als Teil der Gesamtrisikostategie im Risikomanagement der HAM-KVG verankert. Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko im Sinne der Offenlegungs-Verordnung handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der Investmentgesellschaft und auch der HAM-KVG und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle

bekannten Risikoarten, d.h. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken und operationelle Risiken einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die HAM-KVG berücksichtigt nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren derzeit nicht, da die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen notwendig sind, im Markt noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken beeinflussen den Wert des Portfolios und damit die Rendite der Investmentgesellschaft.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Zu den physischen Risiken gehören z.B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme, Hagel etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z.B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Physische Risiken können daneben auch indirekte Folgen haben, bspw. den Zusammenbruch einer Lieferkette, klimabedingte Migration und auch bewaffnete Konflikte. Schließlich können die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel befördern, staatlich oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden.

Zu den Transitionsrisiken gehört z.B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund nationaler oder internationaler Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Daneben stellen sich verändernde Präferenzen von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar. Auch können neue Technologien bekannte Technologien verdrängen. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt. Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar. Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation der Investmentgesellschaft und auch der HAM-KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene der Investmentgesellschaft führen, indem Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien, d.h. solchen Immobilien, die insbesondere die Anforderungen nach der Taxonomie-Verordnung erfüllen, besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher

Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar steigen. Soweit der Kaufpreis für eine Immobilie mehr als nur unwesentlich über dem von den externen Bewertern festgestellten Immobilienwert liegen sollte, ist ein Erwerb der Immobilie für die Investmentgesellschaft nicht möglich. Andererseits kann auf Grund dieser Marktlage der Verkauf von Immobilien durch die Investmentgesellschaft erschwert sein, soweit diese eben nicht nachhaltig im Sinne der Taxonomie-Verordnung sind. Beide Konstellationen können die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft und damit ihr Wachstum des negativ beeinträchtigen.

Risiko Negativzinsen

Bei Negativzinsen handelt es sich um Entgelte, die Kreditinstitute auf die Einlagen ihrer Kundinnen/Kunden ab einer gewissen Summe erheben. Die Investmentgesellschaft kann eventuell das zur Verfügung stehende Kapital nicht sofort investieren, da die angebotenen Investmentmöglichkeiten nicht geeignet sind und/oder das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital nicht ausreicht, um die Transaktion abzuschließen. Dies führt dazu, dass Kapital nicht rechtzeitig investiert werden kann und von dem Kreditinstitut der Investmentgesellschaft hierauf sogenannte Negativzinsen erhoben werden, was das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital reduziert.

5. Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in eine Investmentgesellschaft mit mehr als einem Anteilsinhaber verbunden sind

Risiko aus der Rücknahme von Anteilen

Sollte die Investmentgesellschaft zur Rücknahme von Gesellschaftsanteilen verpflichtet sein, z.B. infolge wirksamer Kündigungen oder sonstiger Anspruchserhebungen von Anlegern, und kann sie diese Ansprüche nicht aus der vorhandenen Liquidität erfüllen, so ist möglicherweise die Aufnahme einer Fremdfinanzierung oder die Liquidation der Investmentgesellschaft erforderlich.

Risiken im Zusammenhang mit dem Verhalten anderer Anleger der Investmentgesellschaft

Befindet sich ein Anleger mit seinem abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage in Verzug, ist die Investmentgesellschaft berechtigt, von dem säumigen Kommanditisten Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag zu erheben. Wird die Pflichteinlage

nebst Agio trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, sind die HAM-KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Investmentgesellschaft den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und die Kommanditbeteiligung herabzusetzen oder nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf.

Verzögerungen bei der Einzahlung des Kapitals an die Investmentgesellschaft und nicht erfüllte Einzahlungsverpflichtungen durch andere Anleger können dazu führen, dass bestimmte Investments der Investmentgesellschaft nicht wie geplant durchgeführt werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Erlöse der Investmentgesellschaft und das wirtschaftliche Ergebnis für die übrigen Anleger auswirken. Maßnahmen der Investmentgesellschaft betreffend den Verzug von Anlegern bzw. die Nichterfüllung von Einzahlungsverpflichtungen sind unter Umständen nicht ausreichend, um aufgrund des Verzugs oder der Nichterfüllung entstandene Vermögensnachteile auszugleichen. Schadensersatz ist von dem in Verzug geratenen bzw. dem nicht erfüllenden Anleger häufig nicht zu erlangen.

Mehrheitsbeschlüsse bei Gesellschafterversammlungen

Soweit nicht die HAM-KVG zuständig ist, erfolgt die Entscheidungsfindung innerhalb der Investmentgesellschaft durch Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren. Der Gesellschaftsvertrag sieht das Mehrheitsprinzip vor, was bedeutet, dass Mehrheitsentscheidungen, die den individuellen Interessen des einzelnen Anlegers widersprechen, dennoch für ihn verbindlich sind. Nimmt an den Gesellschafterversammlungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teil, kann dies zu wirksamen Beschlüssen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht vertreten waren oder die nicht abgestimmt haben, gegen sich gelten lassen muss. Zudem können Beschlussgegenstände auch von der Zustimmung der HAM-KVG oder der Verwahrstelle abhängig sein.

Es ist auch möglich, dass ein oder mehrere Großanleger der Investmentgesellschaft beitreten. In einem solchen Fall kann die Investmentgesellschaft von einem oder wenigen Anlegern beherrscht werden. Dies kann zu einer

auch erheblichen und nachhaltigen Ertrags- und/oder Wertminderung der Beteiligung des einzelnen Anlegers führen.

6. Weitere wesentliche Risiken der Fondsanlage

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Schwankungen des Fondsanteilwerts

Die Vermögensgegenstände, in die die Investmentgesellschaft investiert, enthalten Wert- bzw. Wertschwankungsrisiken, die sich auch auf den Wert des Fondsanteilwerts auswirken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem der Wert der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jede Investmentgesellschaft stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

Vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft kann aus verschiedenen Gründen vorzeitig aufgelöst werden. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund der vorzeitigen Auflösung etwaige Einnahmen und Erträge der Investmentgesellschaft nicht ausreichen, um die bereits entstandenen und aufgelaufenen Kosten zu decken. In einem solchen Fall ist nicht auszuschließen, dass eine Rückzahlung der von den Anlegern in die Investmentgesellschaft eingebrachten investierten Gelder ganz oder teilweise nicht erfolgen kann.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilswert der Investmentgesellschaft kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Geplante Auszahlungen der Investmentgesellschaft können teilweise oder gänzlich ausfallen. Es bestehen keine Garantien der Investmentgesellschaft, der HAM-KVG oder Dritter hinsichtlich eines bestimmten Anlageerfolgs der Investmentgesellschaft. Der Anleger könnte sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

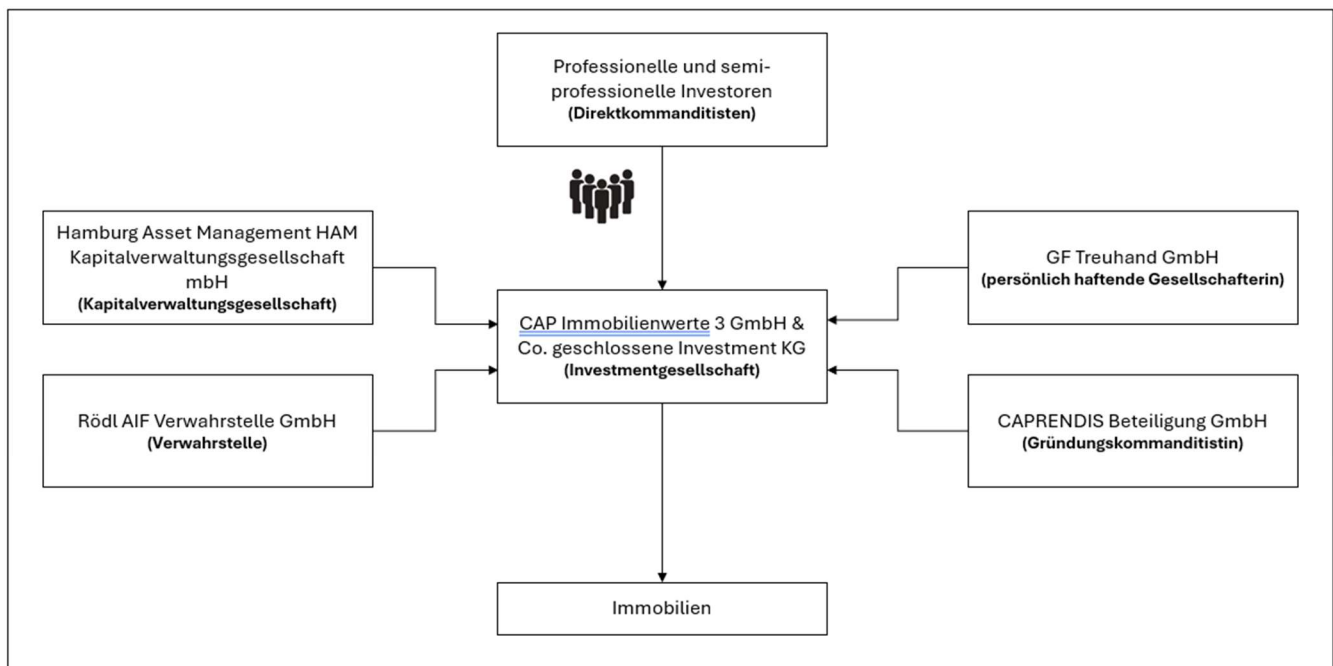
III. Informationspflichten nach § 307 Abs. 1 KAGB

1. Anlagestrategie und Anlageziele der Investmentgesellschaft

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch laufende Ausschüttungen und der Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim Verkauf der Immobilien. Des Weiteren ist es das Ziel der Investmentgesellschaft den beitretenen Kommanditisten die Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b und 6c EStG zu ermöglichen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, aus den gehaltenen Immobilien zum Ende der Fondslaufzeit, d.h. nach Veräußerung der Immobilien einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die Anlagestrategie umfasst auch die Anlage liquider Mittel in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB und in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements, sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB (die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen), insgesamt i.H.v. bis zu 20 % des investierten Kapitals. Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht somit in der Auswahl und dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Ankauf von geeigneten Immobilien. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein.

Geplante Investitionsstruktur und wesentliche Vertragsbeziehungen:



Weitere Details zu Vertragsbeziehungen sind unter den Abschnitten III. Ziffer 8, V. und VI. des Informationsdokuments zu entnehmen.

2. Nachhaltigkeit

Die angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken ist als Teil der Gesamtrisikostrategie im Risikomanagement der HAM-KVG verankert. Ziel ist es, das Eintreten dieser Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die betroffenen Vermögensgegenstände zu minimieren. Hierbei steht die HAM-KVG in einem laufenden Prozess, der in regelmäßigen Abständen zu einer Überprüfung der Angemessenheit und weiteren Ausbildung der Methoden und Verfahren zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken führt.

Durch diese Vorgehensweise der HAM-KVG zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen sollen auch negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft vermieden werden. Durch eine frühzeitige Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken können bspw. geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um die jeweilige Immobilie vor einer Realisierung des jeweiligen Nachhaltigkeitsrisikos zu schützen, oder es kann im Einzelfall von einem Ankauf der betroffenen Immobilie Abstand genommen bzw. ein Verkauf initiiert werden.

Die HAM-KVG weist ausdrücklich darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken mit Kosten verbunden sein können, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind und sich daher nachteilig auf die Rendite auswirken können. Trotz der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozesse kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken sowie etwaige zur Beseitigung dieser zu ergreifende Maßnahmen den Wert des Portfolios beeinflussen und sich damit nachteilig auf die Rendite der Investmentgesellschaft auswirken können.

Zusätzliche Informationen zum Umgang der Investmentgesellschaft mit Nachhaltigkeitsrisiken sind in elektronischer Form unter

<https://hh-asset.de/unternehmen/compliance/> abrufbar.

Die HAM-KVG berücksichtigt nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren derzeit nicht.

Zudem werden für den AIF zum aktuellen Zeitpunkt nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von

Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „**Principal Adverse Impacts**“ – auch „**PAI**“) gemäß Artikel 7 der Offenlegungs-Verordnung, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung berücksichtigt.

Hintergrund dessen ist, dass die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen notwendig sind, im Markt noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Im Übrigen gibt es derzeit keine rechtliche Verpflichtung, PAI auf Finanzproduktebene zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung der PAI ist auch für die Investmentgesellschaft nicht erforderlich, da der Schwerpunkt der Anlagestrategie für den AIF nicht auf der Verfolgung nachhaltiger Aspekte liegt.

3. Art der Vermögenswerte und einsetzbare Techniken

Die Art der Vermögenswerte, in welche die Investmentgesellschaft investieren darf und die Art der Techniken, die für die Investmentgesellschaft eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den von der Investmentgesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen.

Hiernach darf die Investmentgesellschaft folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („**Immobilien**“),
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („**Objekt-Gesellschaften**“),
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements;
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB zu Liquiditätszwecken, die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen.

Die HAM-KVG darf gemäß § 285 KAGB für die Investmentgesellschaft nur in Vermögensgegenstände investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann. Für die Bewertung der Vermögensgegenstände gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB sowie § 272 KAGB entsprechend.

Die mit den Vermögenswerten und einsetzbaren Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem vorhergehenden Abschnitt „Risikohinweise“.

4. Das Anlageobjekt

Das Anlageobjekt ist ein im Januar 2023 fertiggestelltes, energieeffizientes KfW-55-Boardinghouse in der Ludwig-Erhard-Straße 18 in 84034 Landshut, das im Dezember 2024 erworben wurde. Der Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgte am 1. März 2025 um 00:00 Uhr. Das Gebäude befindet sich auf einem 8.527 m² großen Grundstück und verfügt über rund 9.030 m² vermietbare Fläche sowie 225 vollständig möblierte Apartments mit insgesamt 467 Betten, verteilt auf Einbett-, Zweibett- und Dreibettzimmer. Ergänzend stehen 187 Stellplätze zur Verfügung. Die Apartments sind mit Pantryküchen ausgestattet und auf die Langzeitunterbringung von Facharbeitern und Geschäftsreisenden ausgelegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, dessen Betrieb einschließlich Energieliefervertrag vollständig dem Pächter obliegt. Der Betreiber, die FirstSleep Griesfeld GmbH, gehört zu einer seit über 20 Jahren tätigen Boardinghouse-Gruppe mit über 4.000 Betten an mehr als zehn Standorten. Der Standort Landshut profitiert von der Nähe zum Flughafen München, den BMW-Werken sowie langfristigen Infrastruktur- und Rückbauprojekten, wie dem Kernkraftwerk Isar 2., die die Auslastung nachhaltig stützen.

Dem Objekt liegt ein langfristiger, bereits im März 2023 begonnener 30-jähriger Double-Net-Pachtvertrag - mit einem Sonderkündigungsrecht nach 25 Jahren – zugrunde. Der Pachtvertrag sieht eine vollständige Indexierung (100 %) nach dem Verbraucherpreisindex bei Überschreiten einer 10 %-Schwelle vor. Die jährlichen Pachteinnahmen betragen 1.444.320 € zuzüglich Nebenkosten. Der Pächter hat eine Pachtsicherheit in Höhe von neun Monatsmieten über eine Bürgschaft der R+V Allgemeine Versicherung AG hinterlegt.

Der Pachtgegenstand umfasst das gesamte Boardinghouse mit allen Gästezimmern, Technikräumen, Freiflächen sowie den Kfz-Stellplätzen. Der Pächter betreibt das

Haus als Single-Tenant-Objekt und trägt alle Betriebs- und Nebenkosten, sämtliche Instandhaltungen im Gebäudeinneren sowie Schönheitsreparaturen. Lediglich die Instandhaltung von „Dach und Fach“ verbleibt beim Verpächter.

5. Anlagebeschränkungen

Die HAM-KVG darf für die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung in Immobilien und Objekt-Gesellschaften und zu Zwecken des Liquiditätsmanagements in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß §§ 193 bis 195 KAGB investieren.

Nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gelten folgende Anlagegrenzen:

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unmittelbar in Immobilien und Anteile oder Aktien an Objekt-Gesellschaften angelegt.

Bei der Auswahl und dem Erwerb der vorgenannten Immobilien sind von der Investmentgesellschaft und den Objekt-Gesellschaften die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten, wobei „investiertes Kapital“ das der Investmentgesellschaft für die Investitionen zur Verfügung stehende und abgerufene Kapital meint: Es wird mittel oder unmittelbar nur in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind und/oder in Anteile an deutschen Objekt-Gesellschaften.

Diese Anlagekriterien sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb der Anteile durch den ersten Anleger („Investitionsphase“) einzuhalten. Die Investitionsphase kann durch die HAM-KVG um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Nach vollständiger Investition dürfen zu Liquiditätszwecken bis zu 20 % des investierten Kapitals in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB, die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen, investiert sein.

Die erneute Investition des investierten Kapitals ist durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen möglich. Bis zu 100 % des investierten Kapitals können hierfür von der Investmentgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren in Bankguthaben angelegt werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch

Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann.

Ab Beginn der Desinvestitionsphase sind die vorstehenden Anlagekriterien und -grenzen nicht einzuhalten. „Desinvestitionsphase“ bezeichnet den Zeitraum ab dem 01.01.2039 bis zum vollständigen Verkauf der Immobilien und Anteile an Objekt-Gesellschaften. Der Beginn der Desinvestitionsphase kann durch die Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG an eine ggf. geänderte Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 1 der Anlagebedingungen) angepasst werden.

Während der Investitions- und Desinvestitionsphase kann die Investmentgesellschaft bis zu 100 % des investierten Kapitals in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB halten.

Die Währung der Investmentgesellschaft und der Objekt-Gesellschaften ist der Euro (EUR).

Geschäfte der Investmentgesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zu Absicherungszwecken getätigt werden (vgl. § 4 der Anlagebedingungen).

6. Angaben zu einem Master-AIF

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich nicht um ein Dachinvestmentvermögen, so dass keine Angaben über den Sitz eines eventuellen Master-AIF erforderlich sind.

7. Einsatz von Leverage (Fremdmittel)

Die Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft und/oder den Objekt-Gesellschaften erfolgt planmäßig durch Eigenkapital und Fremdkapital.

Grundsätzlich ist die Aufnahme von langfristigen Krediten durch die Investmentgesellschaft nach den Anlagebedingungen möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Es ist nicht geplant, mehr als 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufzunehmen. Zusätzlich dürfen kurzfristige Kredite (d.h. Kredite mit einer Laufzeit unter zwölf (12) Monaten) bis zur Höhe von 85 % des Wertes der Investmentgesellschaft (wobei hier der Bruttowert des erworbenen Investitionsobjektes zugrunde gelegt wird) aufgenommen werden.

Die HAM-KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode und nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Investmentgesellschaft seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,2-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann die Fremdkapitalquote jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die HAM-KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

8. Voraussetzungen für Änderungen der Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie der Investmentgesellschaft kann nur durch Gesellschafterbeschluss erfolgen. Hierzu bedarf es der Mehrheit von drei Viertel der in einer Präsenzversammlung anwesenden oder im Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen.

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

Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen sind gemäß § 273 S. 2 KAGB zudem der BaFin von der HAM-KVG vorzulegen.

9. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

9.1. Geschäftsführung der Investmentgesellschaft

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist die Komplementärin. Sie hat die Geschäfte der Investmentgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und unter Beachtung der anwendbaren Gesetze zu führen. Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Diejenigen Geschäfte, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen, sind grundsätzlich in § 10 des Gesellschaftsvertrages aufgezählt; § 164 HGB wird ausgeschlossen. Die Komplementärin hat die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen - mit Ausnahme der per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben - auf die HAM-KVG übertragen, die für die Investmentgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig ist. Darüber hinaus ist die Komplementärin befugt, der HAM-KVG alle zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Die Komplementärin unterwirft sich den zukünftigen Weisungen der

mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten HAM-KVG in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

9.2. Beitritt der Anleger

Die Anleger beteiligen sich unmittelbar als Kommanditisten an der Investmentgesellschaft mit einer Mindestbeteiligungssumme von 200.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein. Ein Anteil entspricht 5.000 EUR Kommanditeinlage. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage eines Anlegers beträgt 0,1% seiner Pflichteinlage („**Haftsumme**“); eine hiervon abweichende Regelung gilt für die Gründungskommanditistin.

Der Beitrittszeitraum wurde im Zuge der Beschlussfassung durch Beschluss der bisherigen Anleger (Gesellschafterbeschluss vom 24.11.2025) bis 31.12.2027 festgelegt. Geplant ist derzeit die Einwerbung und Zeichnung eines Kommanditkapitals von Anlegern von 12.800.000 EUR („**Emissionsvolumen**“). Sollte bis zum 31.12.2027 das Emissionsvolumen von 12.800.000 EUR nicht vollständig gezeichnet und das Kommanditkapital nicht auf insgesamt bis zu 12.802.500 EUR („**Ziel-Kommanditkapital**“) erhöht worden sein, kann die Komplementärin nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der HAM-KVG die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Ziel-Kommanditkapitals) vorzeitig beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorverlegen, so dass die Investmentgesellschaft in diesem Fall mit einem niedrigeren Kommanditkapital als dem Ziel-Kommanditkapital geführt wird.

Während des Beitrittszeitraums kann das Ziel-Kommanditkapital von der Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG auf bis zu 25.002.500 EUR erhöht werden. Die Erhöhung des Kommanditkapitals kann dabei in mehreren Teilschritten erfolgen.

Über eine Erhöhung oder Reduzierung des Ziel-Kommanditkapitals werden die Anleger informiert. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals über das am Ende des Schließungstermins bestehende Ziel-Kommanditkapital hinaus bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter.

Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf das angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen.

Werden fällige Beträge vom Anleger nicht fristgerecht

erbracht, so ist die Investmentgesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. bezogen auf den rückständigen Teil der Kommanditeinlage zu verlangen. Zahlt ein säumiger Gesellschafter auch auf weitere schriftliche Aufforderung der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig, sind die HAM-KVG und die Komplementärin verpflichtet, im Namen der Investmentgesellschaft den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und die Kommanditbeteiligung herabzusetzen oder nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt. Der Anleger hat damit alle diejenigen Rechte, die einem Kommanditisten per Gesetz zustehen und/oder die sich für ihn aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Nachfolgend werden die wesentlichen, gesellschaftsvertraglich vereinbarten Rechte des Anlegers beschrieben:

Die unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte nach §§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB. Den Anlegern wird der Jahresbericht der Investmentgesellschaft vorgelegt. Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten selbst oder durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe die Bücher der Investmentgesellschaft am Sitz der Investmentgesellschaft einzusehen.

Den Anlegern stehen weitere Rechte zu, wie das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht und das Recht auf ein Abfindungsguthaben. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kapitaleinlage. Die ausgegebenen Anteile der Investmentgesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilklassen im Sinne der §§ 149 Abs. 2, 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Investmentgesellschaft handelt es sich um unmittelbare Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen

organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort gehandelt werden. Eine Rückgabe von Anteilen der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Eine ordentliche Kündigung der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung. Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

9.3. Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung beschließt im Rahmen ihrer gesellschaftsvertraglich vereinbarten Zuständigkeit. Sie kann als Präsenzveranstaltung oder im schriftlichen Verfahren (Umlaufverfahren) abgehalten werden.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet für jedes Geschäftsjahr spätestens 12 Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ist einzu-berufen, wenn dies im Interesse der Investmentgesellschaft erforderlich ist oder wenn die HAM-KVG oder Kommanditisten, die zusammen mindestens 30% der Gesamtsumme der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Die Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung und zur Durchführung des Umlaufverfahrens beträgt zwei Wochen und kann bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen und Eilbedürftigkeit auf 5 Bankarbeitstage verkürzt werden.

Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I (vgl. § 8 Abs. 2 lit. a) des Gesellschaftsvertrages). Je volle 1.000 EUR der Haftsumme gemäß dem jeweiligen Kapitalkonto I gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der Gründungskommanditistin stehen die aus ihrer eigenen Einlage resultierenden Stimmen zu.

Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Die schriftliche Vollmacht ist dem Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen. Werden mehrere

Gesellschafter von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, so kann dieser insoweit voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Die Komplementärin kann auch einen Vertreter mit der Leitung beauftragen und im Interesse der Investmentgesellschaft auch andere Personen wie z.B. Sachverständige, deren Teilnahme sie für erforderlich hält, an der Gesellschafterversammlung teilnehmen lassen, wenn sie deren Anhörung zur Unterrichtung der Versammlung für erforderlich hält.

Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen alle Gegenstände, über die nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Gesetz die Gesellschafter zur Entscheidung berufen sind.

Soweit im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, bei ordnungsgemäßer Einladung aller Gesellschafter und Anwesenheit/Vertretung der Komplementärin vor; unabhängig von der Anwesenheit/Vertretung der übrigen Gesellschafter bzw. im schriftlichen Verfahren, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß (vgl. § 10 Abs. 3 und 4 Gesellschaftsvertrag) zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat, beginnend ab dem Tag der Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren klageweise geltend gemacht werden, wobei das Protokoll bei Übermittlung durch die Post mit dem Datum des Versandnachweises, bei elektronischer Übermittlung mit Absendung der Niederschrift als zugegangen gilt. Danach gilt ein Beschlussmangel als geheilt.

Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt oder ein Fall des § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages vorliegt.

Die HAM-KVG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Der HAM-KVG ist mit einer Frist von zwei Wochen vor Einberufung

einer Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Beschlussfassung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

9.4. Nachschusspflichten und Haftung

Die Kommanditisten haften im Außenverhältnis der Investmentgesellschaft zu ihren Gläubigern lediglich in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 0,1 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage nach § 171 Abs.1, 1. HS HGB i.V.m. § 172 Abs. 1 HGB (abweichende Regelung für Gründungskommanditistin). Die Haftung erlischt, sobald die Haftsumme vollständig an die Investmentgesellschaft geleistet wurde. Sinkt der Wert des Kommanditanteils eines Investors aufgrund von Ausschüttungen und Entnahmen, die nicht durch entsprechende Gewinne der Investmentgesellschaft gedeckt sind, unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme, so lebt die Haftung des Investors gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft in dem Maße wieder auf, in dem der verbleibende Wert des Kommanditanteils des Investors die Haftsumme unterschreitet. Der Investor haftet in Höhe dieses Betrags mit seinem gesamten Vermögen.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Pflichteinlage hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs eines ausgeschiedenen Gesellschafters gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft (§ 152 Abs. 6 KAGB). Die Gesellschafter haften zudem nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

9.5. Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)

Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis der Summen ihres Kapitalkonto I (§ 8 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages) zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres zueinander verteilt.

Das Ergebnis der Geschäftsjahre in der Platzierungsphase wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Summen des Kapitalkonto I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Investmentgesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase gleichmäßig teilnehmen.

Dieses beschriebene Verhältnis ist grundsätzlich maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, Auszahlungen, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung.

Die Gesellschafter entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen/Auszahlungen), soweit keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter bestehen, z.B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen, und die HAM-KVG zugestimmt hat und die Liquiditätsüberschüsse nicht nach Auffassung der HAM-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Verwaltung der Investmentgesellschaft benötigt werden.

Die HAM-KVG ist berechtigt, während eines Geschäftsjahres Gewinnausschüttungen bzw. Auszahlungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gebildet wurde.

Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Kommanditisten berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben. Die Ausschüttungsberechtigung

beginnt mit dem 13. Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist. Die Komplementärin und die HAM-KVG können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und / oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Investmentgesellschaft dies zulässt. Bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Kommanditist bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung (wie vorstehend beschrieben) eine Abschlagszahlung i. H. v. anfänglich 1,00 % p.a. (der „**Abschlagszahlungssatz**“) bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I erhält, ggf. zeitanteilig, in vierteljährlichen Teilbeträgen i. H. v. 3/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Jahres (jeweils ein „**Abschlagszahlungstag**“), erstmals am Abschlagszahlungstag des Monats, das dem Monat folgt, in dem die vorstehend genannte Ausschüttungsberechtigung gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags beginnt. Der Abschlagszahlungssatz kann von der Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG entsprechend den Anforderungen des Liquiditäts- und Risikomanagements jederzeit angepasst (einschließlich Aussetzung der Abschlagszahlungen) werden.

Weitere Details zur Ergebnisverteilung und Auszahlungen (Entnahmen) werden in § 13 bzw.

§ 14 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

9.6. Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrags / Ausscheiden eines Gesellschafters / Abfindung

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2039 begrenzt. Die Dauer der Investmentgesellschaft kann von der Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG und unter Berücksichtigung von § 10 Abs. 1 der Anlagebedingungen um insgesamt bis zu fünf Jahre, d.h. bis längstens zum 31.12.2044, verlängert werden.

Die Auflösung der Investmentgesellschaft zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Weiterhin wird die Investmentgesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft

bilden, aufgelöst.

Ein Anleger wird aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder sein Kommanditanteil von einem Gläubiger gepfändet wurde oder die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Investmentgesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und/oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Ebenso ausgeschlossen werden kann der Gesellschafter durch die Komplementärin, wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt, ein Gesellschafter Klage auf Auflösung der Investmentgesellschaft erhebt, ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafter vorliegt, oder der betreffende Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Abs. 8 und Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erfüllt. Im Übrigen kann ein Gesellschafter aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist dagegen ausgeschlossen.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so erhält er, mit Ausnahme der nach § 19 Abs. 2 lit. a) des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter, eine Abfindung, die dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung entspricht. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Investmentgesellschaft. Hiervon ist eine etwaige ausstehende Kapitaleinlage des Anlegers in Abzug zu bringen. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden. Die Abfindung wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Investmentgesellschaft kann Stundung des Abfindungsanspruchs verlangen, soweit keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Die Investmentgesellschaft ist nicht verpflichtet,

Fremdmittel zur Finanzierung der Abfindung in Anspruch zu nehmen. Offene Beträge sind mit 1 % p. a. seit Wirksamwerden des Ausscheidens zu verzinsen. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung oder auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten besteht nicht.

9.7. Anwendbares Recht und zuständiges Gericht

Für Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Investmentgesellschaft sowie der HAM- KVG, insbesondere auch das vorvertragliche Schuldverhältnis, findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Gesellschaft. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ist keine außergesellschaftliche Streitschlichtung vereinbart.

Die Investmentgesellschaft verpflichtet sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle. Bei Streitigkeiten, an denen Verbraucher beteiligt sind, können sich die Beteiligten an die behördliche Verbraucherschlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Schlichtungsstelle bei der BaFin, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, www.bafin.de/schlichtungsstelle) wenden.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: kontakt@hh-asset.de. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte

anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

Die Vertragsbedingungen, das Informationsdokument im Sinne des § 307 KAGB sowie zusätzliche Informationen und die gesamte übrige Kommunikation während der Laufzeit des Vertrages werden in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

9.8. Rechtsinstrumente, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der deutschen Zivilprozessordnung und gegebenenfalls nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung beziehungsweise nach der Insolvenzordnung. Eine Zwangsvollstreckung kann aus Titeln, insbesondere Endurteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sind, betrieben werden.

10. Identität der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle des AIF, des Rechnungsprüfers oder sonstiger Dienstleistungsanbieter sowie Rechte und Pflichten

10.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft: Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Investmentgesellschaft hat mit der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „HAM-KVG“) einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der HAM-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB abgeschlossen.

Die HAM-KVG wurde am 23. April 2013 gegründet und am 12. Juni 2013 unter der Registernummer HRB 127 804 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der KVG wurde erstmals am 8. November 2013 gemäß §§ 20, 22 KAGB die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt.

Die HAM-KVG verfügt über ein gezeichnetes und eingezahltes Stammkapital in Höhe von TEUR 125. Alleiniger Gesellschafter der HAM-KVG ist die HEH Hamburger EmissionsHaus AG.

Die HAM-KVG wird durch ihre Geschäftsführer Gunnar Dittmann, Dr. Sven Kehren, Tobias große Holthaus und Jessica Beckmann vertreten. Der Aufsichtsrat der HAM-KVG setzt sich zusammen aus Heinz-Gerd Pinkernell,

Martin Gogrewé und Günther Flick.

Die Pflichten der HAM-KVG ergeben sich aus dem zwischen der HAM-KVG und der Investmentgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrag sowie den Vorschriften des KAGB, der auf Grundlage des KAGB erlassenen Verordnungen, der auf Grundlage der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds erlassenen weiteren Rechtsakte sowie der Maßnahmen und Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Aufgrund dieses Fremdverwaltungsvertrages ist die HAM-KVG für die Verwaltung der Investmentgesellschaft verantwortlich. Sie hat die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement übernommen. Zusätzlich sind ihr administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft übertragen.

Die HAM-KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung für die Investmentgesellschaft nach eigenem Ermessen und ohne dessen Zustimmung, im besten Interesse der Anleger und unter Berücksichtigung der Anforderungen des KAGB, der Aufgaben und Zuständigkeiten der Verwahrstelle, des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und der sonstigen Verkaufsunterlagen der Investmentgesellschaft zu treffen und die Investmentgesellschaft bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten. Die Investmentgesellschaft erteilt der HAM-KVG Vollmacht, für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrnehmung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die Investmentgesellschaft selbst ist nicht berechtigt, Verfügungen über die Anlageobjekte zu treffen. Soweit dies im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Investmentvermögens erforderlich ist, ist die HAM-KVG berechtigt, der Investmentgesellschaft insoweit verbindliche Weisungen zu erteilen. Die HAM-KVG stellt für die Erfüllung ihrer Aufgaben über die erforderliche Geschäftseinrichtung personelle und technische Ressourcen zur Verfügung. Sie wird die von ihr nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen in ihre internen Kontrollverfahren einbeziehen. Bei gesetzlich und behördlich angeordneten Prüfungen ermöglicht die HAM-KVG die sachgemäße Prüfung der zu erbringenden Leistungen.

Die HAM-KVG hat, wie im Abschnitt Ziffer 11 „Auslagerung durch die HAM-KVG“ und der „**Anlage Auslagerung**“ beschrieben, einen Teil ihrer Tätigkeiten ausgelagert; hierzu zählt insbesondere das Asset Management an die CAPRENDIS Beteiligung GmbH.

10.2. Rechte der Anleger gegenüber der HAM-KVG

Der Anleger ist Gesellschafter der Investmentgesellschaft. Er hat damit die Rechte, die einem Gesellschafter dieser Rechtsform zustehen und die sich aus den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Es bestehen gesetzliche Informationsrechte der Anleger gegenüber der HAM-KVG. Im Falle einer schuldhaften Verletzung von Pflichten aus diesem gesetzlichen Schuldverhältnis haftet die HAM-KVG den Anlegern unmittelbar auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Es können darüber hinaus vertragliche Informationsrechte der Anleger entstehen, wenn der Vertragsschluss nicht durch eine Vertriebsstelle oder Untervertriebsstelle, sondern durch die HAM-KVG vermittelt wird. Im Falle einer schuldhaften Verletzung von Pflichten aus diesem vertraglichen Schuldverhältnis haftet die HAM-KVG den Anlegern unmittelbar auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Eine solche Vermittlung durch die HAM-KVG ist jedoch nicht vorgesehen.

Zwischen den Anlegern und der HAM-KVG entstehen im Übrigen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann gegenüber der HAM-KVG Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag geltend machen.

10.3. Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der HAM-KVG verwaltet werden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Informationsdokuments verwaltet die HAM-KVG folgende Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF als Investmentvermögen im Sinne des KAGB:

- CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Grundbesitzgesellschaft beim Universitätsklinikum Eppendorf mbH & Co. geschlossene Investment-KG
- Grundbesitzgesellschaft Große Theaterstraße mbH &

Co. geschlossene Investment-KG

- HEH Aviation "Helsinki" GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- HEH Aviation "Madrid" GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation "Palma" GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation "Malaga" GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation "Alicante" GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HEH Aviation "Bilbao" GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- Auda Asian Growth Fund GmbH & Co. KG
- Verifort Capital I GmbH
- Verifort Capital III GmbH
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XI GmbH & Co. KG
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- VC Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Solvium Transportlogistik Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

10.4. Interessenkonflikte

Die HAM-KVG ist ausschließlich den Interessen der Anleger verpflichtet. Sofern ein potenzieller oder tatsächlicher Interessenkonflikt im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft auftritt und dieser identifiziert wurde, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den Interessenkonflikt nach Möglichkeit zu vermeiden. Sofern nach vernünftigem Ermessen nicht gewährleistet werden kann, dass das Risiko der Schädigung der

Interessen der Investmentgesellschaft oder seiner Anleger ausgeschlossen ist, trifft die Geschäftsführung der HAM-KVG notwendige und angemessene Maßnahmen und Entscheidungen, um zu gewährleisten, dass die HAM-KVG stets im besten Interesse der Investmentgesellschaft und seiner Anleger handelt. Die HAM-KVG hat umfassende organisatorische und administrative Vorkehrungen und Maßnahmen zur Prävention, Identifikation, Vermeidung, Offenlegung, Steuerung und Beilegung von Interessenkonflikten implementiert und verfügt über eine Richtlinie über den Umgang mit Interessenkonflikten („**Interessenkonfliktrichtlinie**“). Für die HAM-KVG ist der interne Compliance-Beauftragte für die Aufzeichnung, Überwachung und Steuerung von Interessenkonflikten verantwortlich.

Ein möglicher Interessenkonflikt der HAM-KVG könnte darin gesehen werden oder aus der Tatsache entstehen, dass die HAM-KVG weitere Investmentvermögen derselben Assetklasse (Immobilien) wie die Investmentgesellschaft verwaltet.

Aus diesem Grund hat sich die HAM-KVG im Rahmen ihres Interessenkonfliktmanagements interne Prozesse aufgelegt, die einen Ausgleich von potentiellen Interessenkonflikten bewirken.

10.5. Vergütungspolitik der HAM-KVG

§ 37 KAGB umfasst Regelungen zu den Vergütungssystemen, welche für die Vergütungen der Geschäftsführer, der leitenden Angestellten und der Mitarbeiter der HAM-KVG Anwendung finden.

Das Vergütungssystem der HAM-KVG wird einmal jährlich einer Überprüfung unterzogen. Inhalt der regelmäßigen Überprüfung ist auch die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen. Mit dem Aufsichtsrat wird das Vergütungssystem jährlich erörtert.

Bei Änderungen der Unternehmens- oder Risikostrategie erfolgt eine außerplanmäßige Überprüfung der Vergütungspolitik und -praxis. Daraus abgeleitet wird entschieden, ob und inwieweit das Vergütungssystem ggf. den neuen Rahmenbedingungen anzupassen ist.

Die Vergütungspolitik der HAM-KVG entspricht den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und berücksichtigt die Investitions- und Managemententscheidungen in Bezug auf die von der HAM-KVG verwalteten AIF. In diesen Entscheidungsprozessen sind Umwelt-Aspekte bereits jetzt mittelbar berücksichtigt. Um die Nachhaltigkeitsrisiken

umfassend auch auf Sozial- und Governance-Aspekte zu erstrecken, beabsichtigt die HAM-KVG, interne Strategien einzurichten, um noch gezielter Aspekte zur Förderung der ESG-Ziele in der Vergütungspolitik zu berücksichtigen. Im Rahmen der Vergütungspolitik ist sichergestellt, dass die Leistung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einer Weise bewertet wird, die ein Handeln im bestmöglichen Interesse der Kundinnen und Kunden sicherstellt.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite <https://hh-asset.de/unternehmen/compliance> veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehört auch die Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen (variable Vergütung) sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Ein Vergütungsausschuss wurde für die HAM-KVG nicht eingerichtet.

10.6. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentgesellschaft: GF Treuhand GmbH

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentgesellschaft ist die GF Treuhand GmbH mit Sitz in Fabrikstr. 33, 73650 Winterbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter HRB 752276. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Gesellschafter der Komplementärin sind die beiden Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz-Josef Centini. Die Komplementärin ist am Kapital und am Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt und zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet. Vertreten wird die Komplementärin durch die beiden Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz-Josef Centini.

10.7. Verwahrstelle: Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Die HAM-KVG hat im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft mit der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen, nach welchem diese als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft beauftragt wurde. Die Rödl AIF Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und hat ihren Sitz in Kehrvieler 9, 20457 Hamburg. Sie ist eine zugelassene alternative Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 3 KAGB.

Dieser Vertrag bildet, gemeinsam mit den gesetzlichen

Vorschriften des KAGB, der delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU („**Level II-Verordnung**“) und weiteren relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle.

Pflichten der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellenstätigkeit insbesondere folgende Pflichten:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft,
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Investmentgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Investmentgesellschaft oder für Rechnung der Investmentgesellschaft überwiesen wird,
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- Ausführung der Weisungen der HAM-KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft,
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen,
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der

Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Investmentgesellschaft sind gesondert in einem sogenannten „Service Level Agreement“ geregelt.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Bei der Verwahrstelle tätige Personen sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments weder für die HAM-KVG noch für die Investmentgesellschaft tätig. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments keine Interessenkonflikte. Sollten die von der Verwahrstelle getroffenen organisatorischen oder ablauftechnischen Maßnahmen zur Regelung bzw. Vermeidung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko der Beeinträchtigung von Kundeninteressen vermieden wird, wird die Verwahrstelle der HAM-KVG den Interessenkonflikt anzeigen.

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 Informationsdokuments hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände auf andere Unternehmen übertragen.

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

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund wird hiervon unberührt bleiben. Das mit der Verwahrstelle abzuschließende Service-Level-Agreement

wird ebenfalls auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; es wird in seiner Laufzeit jedoch an den Verwahrstellenvertrag gebunden sein.

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

Für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erhält die Verwahrstelle eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,06% p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer auf Basis des jährlich durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 18.750,00 EUR p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann darüber hinaus unter bestimmten Voraussetzungen Dritte, z.B. mit der Erstellung von Gutachten beauftragen, die sie der Investmentgesellschaft in Rechnung stellen kann.

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die 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 nach den Vorgaben des KAGB gegenüber der Investmentgesellschaft und dessen 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.

Rechte der Anleger gegenüber der Verwahrstelle

Zwischen den Anlegern und der Verwahrstelle entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann – durch die HAM-KVG – gegenüber der Verwahrstelle Rechte aus der Vereinbarung über die Verwahrstellenbestellung geltend machen.

Die Verwahrstelle ist nach dem Gesetz berechtigt, auch Rechte der Anleger gegenüber der HAM-KVG geltend zu machen. Die Geltendmachung eigener Rechte durch die Anleger selbst ist dadurch nach dem Gesetz nicht ausgeschlossen.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet die Verwahrstelle auf

Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Soweit ein Schaden zugleich im Vermögen der Investmentgesellschaft eingetreten ist, können die Anleger nach der gesellschaftsrechtlichen Rechtsprechung nur Leistung an die Investmentgesellschaft verlangen, solange sie an der Investmentgesellschaft beteiligt sind.

10.8. Jahresabschlussprüfer der Investmentgesellschaft

Die HAM-KVG wird den Jahresbericht für die Investmentgesellschaft für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß §§ 158, 135 KAGB erstellen. Der Jahresbericht wird durch einen Abschlussprüfer auf Kosten der Investmentgesellschaft geprüft. Über die Feststellung des Jahresabschlusses entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind allen Kommanditisten mit der Aufforderung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung auf Veranlassung der HAM-KVG durch die Komplementärin zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses zuzuleiten. Die Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre bis 31.12.2025 erfolgt durch die HAM-KVG, danach wählen und bestellen die Gesellschafter den Jahresabschlussprüfer. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers erfolgt entweder durch die HAM-KVG oder durch die Investmentgesellschaft.

Identität des Abschlussprüfers

Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft für die Jahre 2023 bis 2025 ist die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Im Zollhafen 24, 50678 Köln.

Pflichten des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer prüft nach den gesetzlichen Vorschriften, ob der Jahresbericht der Investmentgesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft vermittelt.

Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft die Vorschriften des KAGB, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen beachtet worden sind.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung

der Investmentgesellschaft auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzureichen.

Rechte der Anleger gegenüber dem Abschlussprüfer

Zwischen den Anlegern und dem Abschlussprüfer entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann – durch die HAM-KVG – gegenüber dem Abschlussprüfer Rechte aus dem Vertrag über seine Beauftragung geltend machen.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet der Abschlussprüfer auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Soweit ein Schaden zugleich im Vermögen der Investmentgesellschaft eingetreten ist, können die Anleger nach der gesellschaftsrechtlichen Rechtsprechung nur Leistung an die Investmentgesellschaft verlangen, solange sie an der Investmentgesellschaft beteiligt sind.

10.9. Externe Bewerter

Die Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft wird von externen Bewertern durchgeführt (siehe auch Anlage Auslagerung).

Pflichten der externen Bewerter

Die Bewerter haben insbesondere folgende Vorgänge zeitnah zu bewerten:

- mindestens einmal jährlich die im Eigentum der Investmentgesellschaft bzw. einer Objekt-Gesellschaft stehenden Immobilien, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist,
- die zur Veräußerung durch die Investmentgesellschaft vorgesehenen Immobilien,
- die zum Erwerb in Betracht kommenden Immobilien, die für die Investmentgesellschaft erworben werden sollen

Rechte der Anleger gegenüber externen Bewertern

Zwischen den Anlegern und den externen Bewertern entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Solche bestehen nur zwischen den externen Bewertern und der Investmentgesellschaft/der HAM-KVG. Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haften die externen Bewerter auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

11. Erfüllung der Anforderungen nach § 25 Abs. 7 KAGB

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

Die HAM-KVG hält zur Absicherung potenzieller Berufshaftungsrisiken zusätzliche Eigenmittel gemäß Artikel 14 Abs. 2 der Level-II-Verordnung in Verbindung mit § 25 Abs. 7 KAGB vor. Dafür sind mindestens 0,01 % des Wertes der Portfolios der von ihr verwalteten AIF vorzuhalten.

12. Auslagerung durch die HAM-KVG

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

Die HAM-KVG hat die in der „**Anlage Auslagerung**“ aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert. Die „Anlage Auslagerung“ ist diesem Informationsdokument beigelegt.

Die HAM-KVG hat folgende, auf die Investmentgesellschaft bezogene Aufgaben, die sie im Rahmen der kollektiven Verwaltung der Investmentgesellschaft zusätzlich ausüben kann, ausgelagert:

- Anlegerverwaltung: GF Treuhand GmbH, Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach
- Fondsbuchhaltung: Tiefenbacher Consulting Rechtsanwälte GmbH, Im Breitspiel 9, D-69126 Heidelberg
- Asset Management: CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

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

13. Bewertungsverfahren der Investmentgesellschaft (AIF) und Kalkulationsmethoden

Das KAGB enthält spezielle und konkrete Vorschriften für die Bewertung von Investmentvermögen. Um eine den regulatorischen Vorgaben entsprechende ordnungsgemäße

Bewertung der Vermögensgegenstände des von der HAM-KVG verwalteten alternativen Investmentvermögens zu gewährleisten, beabsichtigt die HAM-KVG wie folgt zu bewerten. Einzelheiten sind zudem in den Bewertungsrichtlinien festgelegt.

13.1. Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung

Die HAM-KVG darf für geschlossene inländische Spezial-AIF nur in Vermögensgegenstände investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann. Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169, 216 und § 286 KAGB.

Für Vermögensgegenstände, die nicht an einer Börse oder einem anderen organisierten oder regulierten Markt zugelassen sind und gehandelt werden, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben. Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft hat anhand einer internen Bewertungsrichtlinie Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festzulegen und für jeden Vermögensgegenstand ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde zu legen. Zudem hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen, entweder durch einen externen Bewerter, oder von der HAM-KVG selbst.

Grundlage für die Vermögensbewertung sind die Bewertungsrichtlinien der HAM-KVG, in der die Grundsätze, Verfahren und Methoden, welche für die Wertermittlung der Vermögensgegenstände und für die Ermittlung des Nettoinventarwertes Anwendung finden, niedergelegt sind.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil müssen mindestens einmal jährlich erfolgen. Daneben hat eine Bewertung auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft herabgesetzt oder erhöht wird.

Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften

Gegenstand der Bewertung der Investmentgesellschaft sind die Immobilien, in die die Investmentgesellschaft direkt oder indirekt investieren wird bzw. dann investiert hat.

Für die Berechnung des Nettoinventarwertes der

Investmentgesellschaft werden die Verkehrswerte aller Vermögensgegenstände abzüglich ggf. aufgenommenen Fremdkapitals und vorhandener sonstiger Verbindlichkeiten ermittelt.

Die Bewertung von Immobilien, sowohl beim Erwerb als auch während der Dauer der Investmentgesellschaft, wird durch von der HAM-KVG beauftragte, erfahrene und qualifizierte, unabhängige Sachverständige als externe Bewerter, erfolgen, die den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Die Bewerter sind unabhängig von der HAM-KVG, der Investmentgesellschaft und anderen Personen mit Verbindungen zur HAM-KVG und der Investmentgesellschaft. Daneben kann eine Bewertung entsprechend der jeweiligen gesellschaftsvertraglichen Regelungen auch intern durch die KVG erfolgen (§ 216 KAGB).

Bankguthaben und Verbindlichkeiten

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

13.2. Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb ist als Verkehrswert der Immobilie grundsätzlich der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen (§ 286 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 8 KAGB und § 32 Abs. 2 Satz 1 KARBV). Dabei wird im Rahmen des Ankaufs der durch einen Immobiliensachverständigen ermittelte Wert der Immobilie ohne eigenständige Beurteilung der Bewertungsgrundlagen bzw. Ermessensspielräume bei der Wertfeststellung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft berücksichtigt. Der Verkehrswert ist erneut zu ermitteln, wenn der zuletzt ermittelte Wert nicht mehr sachgerecht ist.

13.3. Regeln für die laufende Vermögensbewertung

Nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist der Verkehrswert der Immobilien nach anerkannten Grundsätzen für die Immobilienbewertung zu ermitteln. Der Verkehrswert ist anhand von gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zu bestimmen.

13.4. Bewerter für die Vermögensbewertung

Für die Ermittlung des Wertes der Immobilie hat die HAM-KVG die Wüest Partner Deutschland mandatiert. Zum

Stichtag 01.03.2024 betrug der ermittelte Verkehrswert des Boardinghouses in Landshut 26.380.000 EUR. Dieser wurde am 11. Oktober 2024 noch einmal bestätigt. Mit Kaufvertrag vom 18.12.2024 wurde das Objekt durch die Investmentgesellschaft zu einem Kaufpreis von 25.750.000 EUR erworben (Eigentumsübergang zum 01.03.2025).

14. Liquiditätsrisikomanagement

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorhanden. Es besteht von Gesetzes wegen ein außerordentliches Kündigungsrecht der Anleger, das jedoch stets das Vorliegen eines wichtigen Grundes voraussetzt und zum Ausscheiden des Anlegers aus der Investmentgesellschaft führt. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Anlegers sowie die in § 135 HGB geregelte Kündigung durch den Privatgläubiger eines Anlegers führen von Gesetzes wegen ebenfalls zum Ausscheiden eines Anlegers aus der Investmentgesellschaft. In diesen Fällen besteht ein gesetzlicher Anspruch des Anlegers auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft. Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach Verkehrswerten ermittelt.

Darüber hinaus erstreckt sich das Liquiditätsmanagement im Wesentlichen auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft bzw. beschränkt sich darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bezahlung von laufenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen sollen nur erfolgen, wenn der Investmentgesellschaft eine zur Fortführung der Geschäftstätigkeit ausreichende Liquiditätsreserve verbleibt.

Die HAM-KVG stellt im Rahmen des Liquiditätsmanagements die Umsetzung der für die Steuerung des Liquiditätsrisikos erforderlichen Prozesse und Instrumente sicher.

Die HAM-KVG hat in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das insbesondere den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Rechnung trägt. Für das

Liquiditätsmanagement wurden Grundsätze und Verfahren entwickelt, um die Zahlungsströme und Liquiditätsrisiken der von der HAM-KVG verwalteten Investmentvermögen zu überwachen. Zudem soll es gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen einer Investmentgesellschaft mit den Verbindlichkeiten deckt, mit dem Ziel der Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Um den Liquiditätsbedarf bzw. sich ggf. abzeichnende Liquiditätsdefizite der Investmentgesellschaft zu ermitteln, werden die gemäß Annahmen und vertraglichen Vereinbarungen geplanten Mittelzuflüsse und -abflüsse den tatsächlichen Zahlungsströmen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft gegenübergestellt. Bei dieser Betrachtung werden die vertraglich vereinbarten Vergütungen sowie Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen an die Anleger berücksichtigt. Ferner fließen die Zahlungsströme in die Betrachtung ein, die sich aus den geplanten Investitionen bzw. Desinvestitionen von Vermögensgegenständen ergeben.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft wird eine Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Vorausschau für die nächsten 12 Monate erlaubt. Darüber hinaus wird u. a. die Liquidität über das Liquiditätsmanagement kurz-, mittel- und langfristig überwacht.

Für die Steuerung von mit der Liquiditätslage verbundenen Risiken werden für die Investmentgesellschaft voraussichtliche liquiditäts- und wertbeeinflussende Ereignisse und Risiken festgelegt. Dabei wird zwischen direkten und indirekten (hauptsächlich operationellen) Risiken unterschieden. Diese werden bestimmt und quantifiziert. Einzelne wesentliche Risiken werden für eine Überwachung mit Limits versehen, die bei Überschreitung festgelegte Handlungsmechanismen in Gang setzen, die mit risikoreduzierenden Maßnahmen verbunden sind.

Die Erstellung von Sensitivitätsrechnungen und die regelmäßige zusätzliche Durchführung von Stresstests zur Bewertung von Liquiditätsrisiken zeigen durch entsprechende Belastungsproben auf, in welchen Stadien ggf. Liquiditätsprobleme auftreten können, denen dann entgegenzuwirken ist. Die Identifikation von ggf. weiteren, neuen Risiken ist ebenso Bestandteil der Steuerung von Risiken im Rahmen des laufenden Liquiditätsmanagements.

15. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern mittel- oder unmittelbar getragen werden

15.1. Ausgabeaufschlag, Ausgabepreis, Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern unmittelbar getragen werden

Der Anleger hat mit Beitritt zur Investmentgesellschaft einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der gezeichneten Kommanditeinlage (mindestens 200.000 EUR) zu tragen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Investmentgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Gesellschaftersstatus in der Investmentgesellschaft die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.

Im Falle des Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft hat der Anleger, sofern eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Anlegers nicht zustande kommt, die Kosten für die Ermittlung der Höhe der Abfindung durch den als Schiedsgutachter bestellten Abschlussprüfer zu tragen, es sei denn die Feststellungen des Gutachters weichen um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht ab; in diesem Fall trägt die Investmentgesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie zum Beispiel Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, die Kosten der Eintragung seines Beitritts in das Handelsregister, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

Die oben genannten Kosten können nicht genau beziffert werden. Zur jeweiligen Höhe der übrigen Entgelte, Gebühren oder sonstigen Kosten können ebenfalls keine konkreten Angaben gemacht werden, da diese vom jeweiligen Einzelfall, beispielsweise den individuellen Verhältnissen des Anlegers, abhängig sind.

Befindet sich ein Gesellschafter mit dem jeweils abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage (zzgl. Agio) in Verzug, ist die Investmentgesellschaft berechtigt, von dem

säumigen Gesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag zzgl. Agio ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlageleistung, der Herabsetzung der Einlage des Gesellschafters oder bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters aus der Investmentgesellschaft zu erheben.

15.2. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von der Investmentgesellschaft getragen werden

Die Investmentgesellschaft wird die eingezahlten Kommanditeinlagen der Anleger sukzessive nach Berücksichtigung der anfänglichen Kosten für Konzeption, Marketing und Einrichtung der Anlegerverwaltung und Verwahrstelle (Initialkosten) und Einbehaltung der geplanten Liquiditätsreserve unmittelbar und/oder mittelbar über Objekt-Gesellschaften in eine oder mehrere entsprechende Immobilien investieren.

15.2.1. Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr)

In der Beitrittsphase fallen einmalig zu zahlende Initialkosten an, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind.

Die Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr) setzen sich wie folgt zusammen:

- die CAPRENDIS Vertriebsservice GmbH & Co. KG erhält 7,000% der Summe aller Pflichteinlagen der Anleger (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Vermittlung von Anlegern und Einwerbung von Eigenkapital (Vertriebsgebühr).
- Die die CAPRENDIS Beteiligung GmbH („**Asset Manager**“) erhält einmalig eine Konzeptionsgebühr in Höhe 1,785 % der gezeichneten Kommanditeinlagen, mindestens aber 238.000,00 EUR (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer).
- Zusätzlich werden der Investmentgesellschaft einmalig in der Gründungs- und Platzierungsphase externe Kosten für die Anlegerverwaltung, anwaltliche Beratung und die BaFin Anmeldung in Höhe von maximal 79.300,00 EUR (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) belastet (zusammen mit der Konzeptionsgebühr für den Asset-Manager „**Initialkosten**“).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag (5% der gezeichneten Kommanditeinlage) und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten (einschließlich Vertriebsgebühr) beträgt – bei dem geplanten, von Anlegern einzuwerbendem Eigenkapital (Emissionsvolumen) von 15 Mio.

EUR – maximal 13,632% des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,314% der gezeichneten Kommanditeinlage. Bei einer Beteiligung in Höhe von 200.000,00 EUR entspricht die Summe von Ausgabeaufschlag, Vertriebsgebühr und anteiliger Initialkosten also maximal 28.628,00 EUR (bei einem Emissionsvolumen von 15 Mio. EUR).

15.2.2. Laufende Kosten

15.2.3. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die HAM-KVG oder an Gesellschafter der Investmentgesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Abschnitten 14.2.2.3 bis 14.2.2.5 kann jährlich insgesamt bis zu 1,70 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 198.462,50,00 EUR p.a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio der Gesellschaft zum Ende der Investitionsphase („**Gesamtportfolio**“) in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 210.962,50 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR bzw. mindestens 223.462,50 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR. Daneben können Transaktionsvergütungen gemäß nachstehendem Abschnitt 14.2.2.7 berechnet werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf ein Emissionsvolumen von 15 Mio. EUR und fällt bei einem geringerem Emissionsvolumen entsprechend höher aus.

Der in Bezug genommene Kaufpreis versteht sich rein netto, d.h. ohne Nebenkosten und ohne ggf. zu entrichtende Steuern. Im Fall des direkten Erwerbs oder der direkten Veräußerung eines Vermögensgegenstandes (Asset Deal) durch die HAM-KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft ist der vertraglich vereinbarte Kaufpreis bzw. Verkaufspreis anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objekt-Gesellschaft (Share Deal) ist der der Kaufpreisberechnung zu Grunde liegende Marktwert der von der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte (d.h. also insbesondere Immobilien) anzusetzen, ggf. quotal der Beteiligungsquote der Investmentgesellschaft an der Objekt-Gesellschaft (soweit die Investmentgesellschaft nicht sämtliche Anteile an der Objekt-Gesellschaft erwirbt oder verkauft).

15.2.3.1. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Ist die so ermittelte Bemessungsgrundlage geringer als 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, werden der Bemessungsgrundlage die von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen hinzugerechnet, maximal jedoch bis die Bemessungsgrundlage 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapital entspricht. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des betreffenden Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

15.2.3.2. Vergütungen, die an die HAM-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

Die HAM-KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 75.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 82.500,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. mindestens 90.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR. Die HAM-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche Abschlagszahlungen (anteilige Vorschüsse) nach Ende eines Monats auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr unberührt.

Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von 10.000,00 EUR pro Jahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Bei unterjährigem Eintritt oder Austritt wird die Haftungsvergütung pro rata temporis gewährt. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Geschäftsjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen. Die HAM-KVG erhält davon abweichend die volle Vergütung für das Jahr 2024.

15.2.3.3. Vergütungen an Dritte

Der Asset Manager, der mit dem Asset Management der Investmentgesellschaft beauftragt wird, erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 50.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 55.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. mindestens 60.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR („**Asset Management-Vergütung**“).

Der Asset Manager ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Gesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr hiervon unberührt.

Die GF Treuhand GmbH („**Anlegerverwaltung**“), die mit der Anlegerverwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt wird, erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 25.000,00 EUR p.a. („**Anlegerverwaltungs-Vergütung**“).

Die Anlegerverwaltung ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Gesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr hiervon unberührt.

15.2.3.4. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,06% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung beträgt jedoch mindestens 18.750,00 EUR pro Jahr ab Aufnahme der Verwahrstellenfunktion. Die Verwahrstelle kann hierauf pro Quartal am Ende eines Quartals Abschlagszahlungen entsprechend

dem Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/4) auf Basis des letzten vorliegenden Nettoinventarwerts (NAV), mindestens den Anteil der Minimumvergütung berechnen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Verwahrstelle wird nach der Maßgabe des in dem Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen können, die ihr im Rahmen von z.B. notariellen Beglaubigungen, der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

15.2.3.5. Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen

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

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 286, 168, 169, 216 KAGB; § 271 KAGB;
- ii. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland sowie Kosten Dritter im Zusammenhang mit der Währungsabsicherung oder Wertpapiergeschäften;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr; einschließlich ggf. anfallender Negativzinsen;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen;
- v. Für die Vermögensgegenstände entstandene Fremdkapital- oder Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten – ggfls. auch den von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objekt-Gesellschaften direkt - in Rechnung gestellt werden); hierunter fallen insbesondere Vermietungskosten, Rechtsverfolgungskosten, sonstige Beratungskosten, Kosten sonstiger Sachverständiger (Gutachten) objektbezogene Marketingkosten sowie Property-Management-Kosten;
- vi. Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- vii. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden
- ix. Externe Kosten in Zusammenhang mit der Strukturierung und Gründung der Gesellschaft, soweit sie nicht von den Initialkosten erfasst sind
- x. Ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen sowie Beratung in Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- xi. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich sind
- xii. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet
- xiii. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
- xiv. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden)
- xv. Reisekosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bewertung - und der Verwaltung der Immobilien;
- xvi. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bebauung, dem Um- und / oder Ausbaumaßnahmen an der Immobilie (Baucontrolling). Diese umfassen auch externe Projektsteuerungskosten und der Steigerung der Nebenkosteneffizienz, sowie deren fachgerechter Prüfung; Kosten in Zusammenhang mit der Buchhaltung, der Jahresabschlusserstellung für die Gesellschaft und des Reporting,
- xvii. Kosten für die EDV-technische Anbindung von Property Managern, mit denen die Gesellschaft zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsschlusses noch nicht zusammenarbeitet

- xviii. Kosten für einen elektronischen Permanent-Datenraum für die beteiligten Dienstleister
- xix. Kosten für den Druck und Versand der für die Gesellschaft bestimmten Berichte und sonstiger Unterlagen;
- xx. Kosten in Zusammenhang mit der Erfüllung anleger-spezifischer Reporting-Anforderungen, Registrierungen und vergleichbarer Maßnahmen.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objekt-Gesellschaft können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben i) bis xvi) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objekt-Gesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei den Zielinvestments oder sonstigen Beteiligung an einer Investmentgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaftern, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

15.2.3.6. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten

Die HAM-KVG und der Asset Manager können jeweils für den Erwerb und den Verkauf eines jeden Vermögensgegenstandes nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 KAGB jeweils Transaktionsgebühren in Höhe von zusammen insgesamt bis zu 1,5 % des Netto-Kaufpreises (der „**Bezugswert**“) pro Transaktion erhalten. Diese Vergütung fällt auch während der Liquidationsphase der Investmentgesellschaft an. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die HAM-KVG oder der Asset Manager den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objekt-Gesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist.

Die Transaktionsgebühren werden wie folgt aufgeteilt: bis zu einem kumulierten Gesamtvolumen von Transaktionen (Erwerb oder Veräußerung einer Immobilie oder Objekt-Gesellschaft) von 25 Mio. EUR erhält der Asset Manager bis zu 1,0 % des Bezugswertes und die HAM-KVG bis zu 0,5% des Bezugswertes, ab einem Gesamttransaktionsvolumen von mehr als 25 Mio. EUR erhalten der Asset Manager und die HAM-KVG jeweils bis zu 0,75% des Bezugswertes.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die HAM-KVG oder den Asset Manager für Rechnung einer Objekt-Gesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objekt-Gesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Kosten für Makler, Due Diligence Prüfung, etc. und ggf. entfallenden Steuern und Gebühren von gesetzlich vorgeschriebenen Stellen belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

15.3. Umsatzsteuern auf die vorbeschriebenen Leistungen

Die Gebühren nach Ziffer 14.2 verstehen sich zuzüglich einer etwaig anfallenden Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, soweit die Leistungen nicht nach § 4 Nr. 8h UStG von der Umsatzsteuer befreit sind. Im Übrigen berücksichtigen die vorstehend genannten Vergütungen, Aufwendungen und Kosten – vorbehaltlich abweichender Regelung – die aktuellen gesetzlichen Umsatzsteuersätze.

- a) Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.
- b) Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

16. Faire Behandlung der Anleger

Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der HAM-KVG sind nach hohen Integritätsstandards, die allen Anforderungen gesetzlicher Vorschriften und aufsichtsrechtlicher Bestimmungen genügen, ausgerichtet, so dass eine Gleichbehandlung gewährleistet ist. Dies bedeutet konkret, dass alle innerhalb der HAM-KVG

stattfindenden Geschäftsprozesse an den auch schriftlich niedergelegten Steuerungsprozessen, insbesondere an der bestehenden Interessenkonflikttrichtlinie, zu messen sind. Die Einhaltung der vorgegebenen Prozesse wird insbesondere durch den internen Compliance-Verantwortlichen der HAM-KVG sowie die ausgelagerte interne Revision der HAM-KVG sichergestellt.

Die HAM-KVG verpflichtet sich, alle Anleger der Investmentgesellschaft fair zu behandeln. Sie agiert bei der Wahrnehmung ihrer Tätigkeiten ausschließlich im Interesse der an der von ihr verwalteten Investmentgesellschaft beteiligten Anleger.

Die HAM-KVG verwaltet die Investmentgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Anleger der Investmentgesellschaft fair behandelt und bestimmte Investmentvermögen und deren Anleger nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt werden. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Investmentgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Jeder Anleger hat die gleichen Möglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Die Ergebnisverteilung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und der Höhe der Beteiligung am Kommanditkapital. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausstattungsmerkmale. Anteile mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen werden für das gegenständliche Investmentvermögen nicht herausgegeben. Verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet.

Die HAM-KVG gewährt keinem Anleger der Investmentgesellschaft eine Vorzugsbehandlung bzw. einen Anspruch auf eine Vorzugsbehandlung.

17. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen

17.1. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe der Anteile

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger. Die Anleger treten der Investmentgesellschaft durch Annahme der Beitrittserklärung durch die HAM-KVG aufgrund ihr erteilter Vollmacht aufschiebend bedingt durch die Eintragung im Handelsregister bei. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der insoweit auf einen

Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage der Anleger (Pflichteinlage) festgelegt. Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers beträgt 200.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten entspricht seiner jeweils eingezahlten Kommanditeinlage.

Die HAM-KVG ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Anleger bis zum Ziel-Kommanditkapital (sowie ggf. auf bis zu 25.002.500 Euro) zu erhöhen.

Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf das Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen.

Werden fällige Einlagenbeträge (Pflichteinlage und Agio) vom Anleger nicht fristgerecht erbracht, so ist die Investmentgesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. zu verlangen.

17.2. Verkauf von Anteilen

Jeder Gesellschafter kann seinen Kommanditanteil durch Rechtsgeschäft übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Eine Übertragung ist unter Berücksichtigung von § 277 KAGB nur an professionelle oder semi-professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 KAGB zulässig.

Die Verfügung ist der Komplementärin sowie der HAM-KVG vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Komplementärin, die ihre jeweilige Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern dürfen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen:

- Aufspaltung in Beteiligungen, die der Mindestzeichnungssumme und Teilbarkeit durch 5.000 nicht entsprechen;
- Nachweise betreffend die Beschränkung in § 5 Abs. 8 und 10 des Gesellschaftsvertrags sind oder werden nicht oder nicht rechtzeitig erbracht;
- Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
- unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
- der Investmentgesellschaft stehen fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Gesellschafter zu;

- der Investmentgesellschaft und/oder deren Gesellschaftern würden durch eine Verfügung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen;
- Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Investmentgesellschaft;
- ein Ausschlussgrund gem. § 19 oder § 5 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages.

Die Verfügung über einen Kommanditanteil kann jeweils nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahrs erfolgen. Die Verfügung über Teile von Kommanditanteilen ist ausgeschlossen, soweit hierdurch neue Kommanditanteile entstehen, die kleiner als 200.000 EUR sind oder die nicht durch 5.000 ohne Rest teilbar sind. Eine Verfügung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommanditanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

Beim Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

Gegenüber der Investmentgesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Investmentgesellschaft die Übertragung des betroffenen Kommanditanteils angezeigt worden ist und diese im Handelsregister eingetragen ist. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem neuen Gesellschafter an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr die Übertragung des Kommanditanteils mitgeteilt worden ist.

Der neu eintretende Gesellschafter bzw. der Gesellschafter, der seinen Kommanditanteil erhöht, stellt die Investmentgesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, frei. Er trägt das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Investmentgesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Investmentgesellschaft.

Im Verhältnis zu den Gläubigern der Investmentgesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig

beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme.

Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Schriftform.

Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer, dem Erwerber sowie der Investmentgesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Veräußerer nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Investmentgesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Investmentgesellschaft handelt es sich um unmittelbare Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort gehandelt werden. Ein Umtausch von Anteilen der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichem Grund eingeschränkt.

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Kommanditanteilen verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Investmentgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Die Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments nicht beziffert werden, da sie von den Umständen des Einzelfalles abhängt.

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen während der Grundlaufzeit einschließlich eventueller Verlängerungen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorgesehen.

18. Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert

Die Investmentgesellschaft wurde 2023 gegründet.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert des Jahres 2024 beträgt 561.082,59 EUR. Zum Ende des Jahres per 31.12.2024 beträgt der Nettoinventarwert 1.133.854,55 EUR.

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft oder des jüngsten Marktpreises der Anteile der Investmentgesellschaft nach den §§ 278 und 286 Abs. 1 KAGB oder nach Artikel 19 der Richtlinie 2011/61/EU werden dem am Erwerb eines Anteils interessierten professionellen oder semiprofessionellen Anleger rechtzeitig vor Vertragsschluss mit einem separaten Dokument mitgeteilt.

19. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft

Die Investmentgesellschaft wurde am 04.09.2023 mit Sitz in Winterbach gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 740546 eingetragen.

Der durchschnittliche Nettoinventarwert der letzten Jahre betrug für das Geschäftsjahr 2023 -11.689,38 EUR und für das Geschäftsjahr 2024 561.082,59 EUR.

20. Angaben zum Primebroker

Die Investmentgesellschaft hat keinen Primebroker beauftragt. Angaben zum Primebroker können somit nicht gemacht werden.

21. Informationspflichten nach § 308 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB

21.1. Offenlegung von Informationen

Die Investmentgesellschaft legt folgende Informationen über den von der HAM-KVG erstellten Jahresbericht offen:

- Informationen zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die von der HAM-KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die HAM-KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft

Leverage einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft.

Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern schriftlich per Brief oder in Textform per E-Mail mitgeteilt.

Nähere Bestimmungen zu den Offenlegungspflichten ergeben sich aus den Artikeln 108 und 109 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013.

21.2. Zusätzliche Informationspflichten

21.2.1. Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Das vorliegende Angebot der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist auf Grund seines Charakters mit verschiedenen Risiken behaftet.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass ein Anleger durch Erwerb einer Beteiligung eine (Mit-)Unternehmerstellung erlangt, durch welche er an dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Form seines Kommanditanteils beteiligt ist. Er trägt aufgrund seiner Beteiligung als Kommanditist an der Investmentgesellschaft auch mittelbar alle mit dem Erwerb und dem Halten von Immobilien verbundenen Risiken. Dies betrifft im Ergebnis auch ein potentiell Totalverlustrisiko der geleisteten Einlage sowie im Falle einer Finanzierung der selbigen durch ein Darlehen auch das damit verbundene Risiko der Privatinsolvenz.

Durch die Form der Beteiligung ist das Kapital des Anlegers langfristig gebunden und während der Fondslaufzeit grundsätzlich nicht verfügbar. Dies betrifft auch einen potentiellen Verkauf der Beteiligung auf dem Sekundärmarkt. Die Möglichkeit eines Verkaufs auf dem Sekundärmarkt wird durch die HAM-KVG nicht ermöglicht und ist, soweit anderweitig angeboten, mit erheblichen Wertverlustrisiken verbunden. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft ist im Abschnitt „Risikohinweise“ dargestellt.

21.2.2. Risikomanagementsystem der HAM-KVG

Die HAM-KVG sieht sich insbesondere gegenüber den Anlegern in der Verpflichtung, sicherzustellen, dass ein angemessenes Risikomanagementsystem eingesetzt wird, das insbesondere gewährleistet, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Investmentgesellschaft jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können.

Durch die internen Vorgaben schafft die HAM-KVG einen Rahmen für ein systematisches und effizientes Risikomanagement, welches sowohl die Risiken auf Ebene der HAM-KVG als auch auf Ebene der einzelnen Investmentgesellschaften sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Ebenen abdeckt.

Die Unabhängigkeit des Risikomanagements wird dadurch sichergestellt, dass eine strikte Trennung zwischen Portfoliomanagement und Risikomanagement bis auf Ebene der Geschäftsführung besteht. Das Risikomanagement untersteht direkt dem für das Risikomanagement verantwortlichen Geschäftsleiter.

Das Risikomanagementsystem umfasst die Verfahren, die notwendig sind, damit die HAM-KVG bei jeder von ihr verwalteten Investmentgesellschaft dessen Markt-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken sowie alle sonstigen relevanten Risiken, einschließlich operationeller Risiken, bewerten kann, die für die einzelnen von ihr verwalteten Investmentgesellschaften wesentlich sein könnten.

Adäquate Verfahren sollen sicherstellen, dass nicht nur die mit den einzelnen Anlagepositionen der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken, sondern auch deren jeweilige Wirkung auf das Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft laufend ordnungsgemäß erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. In diesem Kontext sollen u.a. angemessene Stresstests eingesetzt werden.

Regelmäßige Stresstests dienen der Überprüfung der Verlustanfälligkeit bei eventuell auftretenden außergewöhnlichen Marktbedingungen (z.B. Verkehrswerteinbrüche, Zinsänderungen etc.) innerhalb der einzelnen Investmentgesellschaften. Die HAM-KVG überprüft das Risikomanagementsystem regelmäßig, ob zusätzlicher Optimierungs- und Erweiterungsbedarf hinsichtlich der Aktualität, der Angemessenheit der Verfahren und der verwendeten Instrumente besteht.

Um eine angemessene Risikobewältigung zu gewährleisten, muss eine systematische Risikoanalyse und Risikobewertung der identifizierten Risiken durchgeführt werden.

Ausgehend von der Risikoanalyse und -bewertung sind die weiteren Möglichkeiten einer Risikobehandlung festzulegen. Die unterschiedlichen Gegenmaßnahmen werden für jedes Einzelrisiko je Risikokategorie (Finanzrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken) definiert. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt grundsätzlich unter

Berücksichtigung des Anlegerschutzes sowie unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten.

Wesentlich im Rahmen der Risikosteuerung der Investmentgesellschaften bei tatsächlichen oder zu erwartenden Verstößen gegen die Risikolimits der jeweiligen Investmentgesellschaft sind zeitnahe Abhilfemaßnahmen, welche im besten Interesse des Anlegers sind. Das Risikomanagementsystem sowie die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung werden systematisch dokumentiert.

Prozessunabhängig wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems mindestens einmal jährlich durch die Interne Revision überwacht. Risikorelevante Erkenntnisse aus den Prüfungen der Internen Revision sind in die Berichterstattung aufzunehmen. Die externe Überwachung des Risikomanagements ist Aufgabe des Abschlussprüfers.

IV. Angaben zu den Steuervorschriften

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung inländischer, natürlicher Personen an diesem Spezial-AIF dar. Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten. Die Darstellung berücksichtigt ausschließlich anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle, anlegerbezogene Kriterien.

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassungen der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Informationsdokuments befindet sich das „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovationen sowie Steuervereinfachungen und Steuerfairness“ (Wachstumschancengesetz), das Änderungen der für 2024 geltenden Steuergesetze regeln wird, noch immer im Gesetzgebungsverfahren. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens für die Gesellschaft weitere als die bereits in diesem Informationsdokument beschriebenen – ggf. auch nachteiligen - vorgesehenen Neuregelungen in die Steuergesetze Eingang finden.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments befindet sich das Wachstumschancengesetz weiterhin im Gesetzgebungsverfahren.

Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist wahrscheinlich. Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Informationsdokument beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, was auch zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung führen kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerrechtlichen Folgen wird nicht übernommen. Es wird dem Anleger daher empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, zu Rate zu ziehen.

1. Besteuerung auf Ebene der Investmentgesellschaft

1.1. Einkommensteuer

Grundsätzlich gelten für alle Investmentvermögen die besonderen Besteuerungsfolgen des Investmentsteuergesetzes (InvStG), sofern kein Ausnahmetatbestand i.S.d. § 1 Abs. 3 InvStG greift. Eine solche Ausnahme liegt i.d.R. vor bei Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft oder vergleichbaren ausländischen Rechtsformen. Die Investmentgesellschaft CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF und in der Rechtsform einer Personengesellschaft (GmbH & Co. KG). Insofern greift hier der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 3 Nr. 3 InvStG und die besonderen Besteuerungsfolgen des InvStG finden keine Anwendung.

Der Spezial-AIF ist damit in Deutschland nicht Subjekt der Einkommen- oder Körperschaftsteuer, so dass ausschließlich die Gesellschafter (Anleger/Investoren) mit den ihnen von der Investmentgesellschaft zurechenbaren Einkünften in Deutschland steuerpflichtig sind, sofern diese selbst im Inland (beschränkt oder unbeschränkt) steuerpflichtig sind (steuerliche Transparenz der Personengesellschaft). Die Einkünfte aus diesem Spezial-AIF werden nach §§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchst. a) AO zunächst auf Ebene des Spezial-AIF einheitlich und sodann gesondert für den Ergebnisanteil eines jeden Investors festgestellt. Im Übrigen gelten die allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für den Spezial-AIF bzw. der Investoren als deren Gesellschafter und Feststellungsbeteiligte die entsprechende Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen nach §§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchst. a) AO erstellen.

1.1.1. Art der Einkünfte

Die CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine so genannte gewerblich geprägte Personengesellschaft, da ausschließlich eine Kapitalgesellschaft persönlich haftender Gesellschafter und ausschließlich diese zur Geschäftsführung befugt ist. Daher liegen kraft gesetzlicher Fiktion nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerbliche Einkünfte vor. Die Anleger als Direktkommanditisten sind Mitunternehmer und erzielen damit Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 EStG i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG. Die Voraussetzungen einer Mitunternehmerschaft (Vorliegen eines

Gewerbebetriebs, Beteiligung am unternehmerischen Risiko und Beteiligung an den unternehmerischen Entscheidungen) sind hier erfüllt.

Die Einordnung als gewerbliche Einkünfte gilt auch, obwohl die Investmentgesellschaft an sich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. aus Kapitalvermögen (Verzinsung der Liquiditätsreserve) erzielt. Die der Investmentgesellschaft zuzurechnenden Einkünfte werden auf Ebene der Investmentgesellschaft aufgrund der gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert.

Die Ergebnisse der Investmentgesellschaft werden beim Anleger nur dann steuerlich berücksichtigt, sofern die Absicht besteht, einen Totalgewinn zu erzielen. Eine Gewinnerzielungsabsicht liegt vor, wenn eine Betriebsvermögensmehrung in Form eines Totalgewinnes in der Totalperiode angestrebt wird. Zur Bestimmung des Totalgewinns ist nicht auf die Dauer der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes bzw. des jeweiligen Wirtschaftsgutes, sondern auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung durch den Anleger abzustellen. Von der Finanzverwaltung wird hierfür zumindest im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein Zeitraum von 30 Jahren angegeben (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I/2004, S. 933).

Ausweislich der Planung wird auf Ebene der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bereits in 2024 ein steuerlicher Totalgewinn auch ohne Berücksichtigung der Auswirkungen von Rücklagenübertragungen nach §§ 6b, 6c EStG erzielt. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt.

Die Art der Einkünfte auf Ebene der Investmentgesellschaft wird verbindlich für alle Anleger im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen (§§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchst. a) AO) seitens des Betriebsfinanzamtes (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 AO) festgestellt. Dies gilt entsprechend für die Höhe der jeweiligen Einkünfte.

1.1.2. Gewinnermittlung

Aufgrund ihrer Gesellschaftsstruktur (gewerbliche Prägung) erzielt die Investmentgesellschaft gewerbliche Einkünfte (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Die gewerblichen Einkünfte der Investmentgesellschaft werden durch Vermögensvergleich (Bilanzierung) ermittelt (§ 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 4 Abs. 1, 5 EStG) und den Anlegern

entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen.

Die Erfassung sowie die Verteilung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb erfolgt im Rahmen einer so genannten Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen (§§ 179 Abs. 1, 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a) AO) bei der Investmentgesellschaft, die beim zuständigen Betriebsfinanzamt (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 AO) abzugeben ist. Es müssen dazu auch sämtliche Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben in der Feststellungserklärung erfasst werden. Soweit der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, sind nicht nur die Schuldzinsen als Sonderbetriebsausgaben zu berücksichtigen, sondern auch der aufgenommene Kredit ist als sogenanntes negatives Sonderbetriebsvermögen im Rahmen der Feststellungserklärung als Betriebsvermögen zu erfassen. Die Anleger müssen deshalb ihre Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben für das abgelaufene Kalenderjahr jeweils spätestens bis zum 31. März des Folgejahres der Anlegerverwaltung der Investmentgesellschaft mitteilen und ggf. unter Vorlage von Belegen nachweisen. Eine gesonderte Aufforderung durch die Gesellschaft erfolgt nicht. Die auf dieser Basis ermittelten Einkünfte werden einheitlich gemäß § 180 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchst. a) AO vom Betriebsfinanzamt der Investmentgesellschaft festgestellt, auf die einzelnen Anleger verteilt und deren Wohnsitzfinanzämtern mitgeteilt. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen dann die auf die einzelnen Anleger entfallenden Einkünfte im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer, wobei die Wohnsitzfinanzämter an die Feststellungen des Betriebsfinanzamtes gebunden sind (Grundlagenbescheid gem. § 171 Abs. 10 S. 1 AO). Dies hat zur Folge, dass Angaben zur Art oder Höhe der Einkünfte oder deren Verteilung ausschließlich in der Feststellungserklärung und nicht von den einzelnen Anlegern in deren persönlichen Einkommensteuererklärung gemacht werden können. Eventuell einzulegende Rechtsbehelfe und Rechtsmittel (Einspruch, Klage) können nur im Rahmen des Rechtsbehelfs- bzw. Rechtsmittelverfahrens gegen den Feststellungsbescheid und nicht im Rahmen des Einspruchsverfahrens gegen den persönlichen Einkommensteuerbescheid des einzelnen Anlegers geltend gemacht werden. Auch ist der einzelne Anleger nur in bestimmten Fällen berechtigt, selbst gegen den Feststellungsbescheid vorzugehen (§ 352 AO).

1.1.3. Gründungs- und Investitionsphase

In der Gründungs- und Investitionsphase der Investmentgesellschaft fallen Initialkosten in der Form von Konzeptions-, Marketing- und Vermittlungskosten an. Handelsrechtlich stellen diese sofort abziehbare Betriebsausgaben dar und führen zu Verlusten bei der Investmentgesellschaft.

Die steuerliche Behandlung dieser Kosten richtet sich nach § 6e EStG, der in diesem Zusammenhang von Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten spricht. Die Zuordnung der Fondetablierungskosten zu den Anschaffungskosten führt dazu, dass steuerrechtlich kein sofortiger Abzug dieser Kosten als Betriebsausgaben möglich ist. Diese wirken sich erst über die Nutzungsdauer verteilt als Abschreibung gewinnmindernd aus.

Schon aus der Begrifflichkeit Fondsetablierungskosten, verbunden mit dem Erfordernis des notwendigen Veranlassungszusammenhangs der Aufwendungen mit den Anschaffungskosten des Wirtschaftsguts folgt, dass es sich in zeitlicher Hinsicht um den Erwerb vorgelagerte Kosten handeln muss. Dementsprechend können nur solche Ausgaben erfasst werden, die in der Konzeptions-, Gründungs- und der Vermarktungsphase bis zum konkreten Erwerb eines Wirtschaftsguts anfallen können. Soweit es sich bei den Aufwendungen um solche handelt, die an den Initiator oder an einen Dritten gehen, müssen sie daher zunächst durch den Erwerb des Gesellschaftsanteils verursacht und im Vertragswerk angelegt sein. Des Weiteren muss es sich nach dem eindeutigen Wortlaut um Aufwendungen handeln, die ausschließlich vom Anleger gezahlt werden. Soweit Aufwendungen also von der Investmentgesellschaft getragen werden, werden sie nicht von § 6e Abs. 2 S. 1 EStG erfasst.

Zu den Fondsetablierungskosten, die in der Gründungs- und Investitionsphase steuerlich den Anschaffungskosten der zu erwerbenden Immobilien zuzurechnen sind, gehören u.a.:

- Kosten der Gründung, Notar- und Gerichtskosten
- Kosten der Erstellung des Verkaufsprospekts und weiterer Emissionsunterlagen, einschließlich etwaiger (Rechts-)Gutachten und eines aufsichtsrechtlich geforderten Genehmigungsprozesses,
- Kosten der Geschäftsführung sowie die KVG- und Verwahrstellenvergütung,
- Kosten für das Marketing und die Vermittlung der Anteile durch Vermittler.

Diese Fondsetablierungskosten werden im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung bei der Investmentgesellschaft als zusätzliche Anschaffungskosten für die zu erwerbenden Immobilien erfasst. Der auf das Wirtschaftsgut ‚Gebäude‘ entfallende Anteil führt zu einer Erhöhung der jährlichen Abschreibung und wirkt sich insofern steuermindernd aus. Der auf das Wirtschaftsgut ‚Grund und Boden‘ entfallende Teil wirkt sich dagegen erst bei einer späteren Veräußerung steuerlich aus, da es sich hierbei um ein nichtabnutzbares Wirtschaftsgut handelt, bei welchem keine Abschreibungen vorgenommen werden.

1.1.4. Nutzungsphase

Die gewerblichen Einkünfte der Investmentgesellschaft werden durch Vermögensvergleich (Bilanzierung) ermittelt und den Anlegern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen. Als gewerbliche Einkünfte werden die Mieteinnahmen berücksichtigt. Hinzukommen können Zinserträge und Dividenden in geringem Umfang aus der Verzinsung von Bankguthaben bzw. aus Wertpapieren.

Betriebsausgaben der Investmentgesellschaft setzen sich insbesondere aus der Abschreibung der Immobilie(n), dem Kapitaleinsatz sowie den Ausgaben für das Property-Management, die Vergütung der HAM-KVG, der Verwahrstelle und der Steuerberatung zusammen.

Im Hinblick auf den Betriebsausgabenabzug von Zinsaufwendungen ist gemäß § 4h EStG die sog. Zinsschranke zu beachten. Danach sind Zinsaufwendungen eines Betriebs in Höhe des Zinsertrags abziehbar, darüber hinaus nur bis zur Höhe von 30 Prozent des um die Zinsaufwendungen und um die nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG abzuziehenden, nach § 6 Abs. 2a Satz 2 EStG gewinnmindernd aufzulösenden und nach § 7 EStG abgesetzten Beträge erhöhten sowie um die Zinserträge verminderten maßgeblichen Gewinns (sog. steuerliches EBITDA). Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen (Zinsvortrag).

Diese Abzugsbeschränkung findet aber dann keine Anwendung, wenn der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, weniger als drei Million EUR beträgt oder wenn der fragliche Betrieb zu keinem Konzern gehört. Beide Ausnahmetatbestände sind nach Ansicht des steuerlichen Beraters erfüllt, so dass nach Auffassung des steuerlichen Beraters die Zinsabzugsbeschränkung auf die Investmentgesellschaft nicht Anwendung finden sollte.

Wir weisen darauf hin, dass die Zinsschranke aufgrund des beabsichtigten Wachstumschancengesetz (Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestags vom 17.11.2023, Drucksache 588/23) umfassende Änderungen erfahren soll.

Zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehören nach § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG auch die Vergütungen, die ein Gesellschafter von der Investmentgesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Investmentgesellschaft bezogen hat. Diese Vergütungen sind auf Ebene der Investmentgesellschaft zunächst als Betriebsausgaben im Rahmen der Gewinnermittlung abzugsfähig, d.h. diese Aufwendungen mindern zunächst das handelsrechtliche Jahresergebnis, sind aber anschließend für steuerliche Zwecke als Sonderbetriebseinnahmen des jeweiligen Anlegers wieder hinzuzurechnen und den sie empfangenden Gesellschaftern im Rahmen der Gewinnverteilung vorab zuzuweisen. Bei der Vergütung des Komplementärs handelt es sich steuerlich um Vorabgewinn, der im Ergebnis aus Sicht des Anlegers wie eine Betriebsausgabe wirkt.

1.1.5. Beendigungsphase

Da es sich um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, ist ein Gewinn aus der Veräußerung des oder der Grundstücke Bestandteil der Einkünfte aus Gewerbebetrieb und somit steuerpflichtig. Insbesondere sind sämtliche Veräußerungsgewinne oder sonstige Gewinne ebenso wie umgekehrt Veräußerungsverluste und sonstige Verluste auf Ebene der Investmentgesellschaft im Rahmen des Betriebsvermögensvergleichs gewinnerhöhend bzw. gewinnmindernd zu berücksichtigen.

Wird die Investmentgesellschaft unmittelbar im Anschluss an die Veräußerung des Grundstücks aufgelöst, liegt auf Ebene des Anlegers eine Veräußerung des Gewerbebetriebs i.S.d. § 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG vor. Ein Veräußerungsgewinn führt beim Anleger zu außerordentlichen Einkünften i.S.d. § 34 EStG. Vgl. Ziffer 2.1.9.

1.1.6. Rücklagenübertragung nach §§ 6b und 6c EStG

1.1.6.1. Allgemeine Hinweise

Werden Grundstücke oder Gebäude des Betriebsvermögens verkauft, führt dies häufig zu Veräußerungsgewinnen (Aufdeckung stiller Reserven), die im Inland zu versteuern sind.

Der Gesetzgeber hat mit §§ 6b/6c EStG eine Möglichkeit geschaffen, wie die sofortige Besteuerung stiller Reserven

unter bestimmten Voraussetzungen vermieden werden kann. Erforderlich hierfür ist insbesondere, dass mit dem entstandenen Veräußerungsgewinn wieder bestimmte Wirtschaftsgüter (Grund und Boden, Gebäude und Aufwuchs auf Grund und Boden) als Betriebsvermögen angeschafft werden.

Die Investmentgesellschaft ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, die in ihrem Gesamthandsvermögen direkt und/oder indirekt über Beteiligungen an Immobilien Gesellschaften Immobilien hält. Anleger der Investmentgesellschaft sind als Mitunternehmer anzusehen, so dass sie grundsätzlich ihre § 6b EStG-Rücklagen auf diese Immobilien übertragen können.

Nachfolgende Darstellung bezieht sich auf natürliche Personen als Anleger, die aufgrund ihres Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Es kann aber grundsätzlich auch eine Kapitalgesellschaft eine Rücklage nach § 6b EStG bilden und auf begünstigte Wirtschaftsgüter übertragen, die zum Betriebsvermögen einer Personengesellschaft gehören, an welcher die Kapitalgesellschaft als Mitunternehmer beteiligt ist. Die folgenden Ausführungen hinsichtlich der Rücklagenübertragung nach § 6b EStG gelten damit im Wesentlichen auch für Kapitalgesellschaften. Es bestehen jedoch im Einzelfall körperschaft- und gewerbsteuerliche Abweichungen bei der Einkommensermittlung bzw. Ermittlung des Gewerbeertrags auf Ebene der Kapitalgesellschaft, die nachfolgend im Einzelnen nicht dargestellt werden. Sofern eine Kapitalgesellschaft beabsichtigt, sich an der Investmentgesellschaft zu beteiligen, wird die Hinzuziehung eines sachkundigen Steuerberaters empfohlen.

Soweit der einzelne Anleger von der Möglichkeit Gebrauch macht eine Rücklage nach § 6b EStG zu übertragen, wird der Übertragungsvorgang auf Ebene der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG im Rahmen einer Ergänzungsbilanz für den übertragenden Anleger berücksichtigt. Die Rücklagenübertragung führt dazu, dass die dem Anleger zuzurechnenden Anschaffungskosten entsprechend gemindert werden, mit der Folge, dass die auf Ebene der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG möglichen Gebäudeabschreibungen entsprechend reduziert oder bei Ausnutzung der maximalen Übertragungsmöglichkeit ganz entfallen. Diese Folgeeffekte im Rahmen der Ergänzungsbilanz sind im Rahmen der Einkünfteermittlung zu beachten.

1.1.6.2. Rücklagenbildung und Übertragungsmöglichkeiten nach § 6b EStG

Nach § 6b Abs. 1 S. 1 EStG kann der Veräußerungsgewinn bestimmter Wirtschaftsgüter auf andere in § 6b Abs. 1 S. 2 EStG genannte Wirtschaftsgüter, die im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr angeschafft oder hergestellt wurden, übertragen (= reinvestiert) werden.

Wenn keine sofortige Reinvestition erfolgt, hat der Veräußerer im Wirtschaftsjahr der Veräußerung ein Wahlrecht, ob er den Gewinn sofort versteuern oder eine gewinnmindernde Rücklage in Höhe der aufgedeckten stillen Reserven bilden möchte (§ 6b Abs. 3 EStG). Letzteres erfolgt durch Einbuchen eines entsprechenden Passivpostens in der Handelsbilanz bzw. wenn diese fehlt, in der Steuerbilanz des Veräußerers.

Als (übertragungsfähiger) Veräußerungsgewinn ist nach § 6b Abs. 2 EStG der Betrag zu verstehen, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt. Als Buchwert wird dabei der Wert verstanden, mit dem ein Wirtschaftsgut nach § 6 EStG anzusetzen ist.

Ist eine Rücklage gebildet worden, kann diese in den folgenden vier Wirtschaftsjahren von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des in § 6b Abs. 1 S. 2 EStG bezeichneten neu angeschafften Wirtschaftsgutes Gewinn mindernd abgezogen werden (Reinvestition). Die so ermittelten Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind für die weitere Bilanzierung und Abschreibung dieses neu angeschafften Wirtschaftsgutes (Reinvestition) ausschlaggebend (§ 6b Abs. 6 EStG). Die Rücklage ist in Höhe des abgezogenen Betrages gewinnerhöhend aufzulösen (§ 6b Abs. 3 S. 4 EStG). Wenn eine Rücklage am Schluss des vierten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden ist, ist diese grundsätzlich zu diesem Zeitpunkt Gewinn erhöhend aufzulösen. Nach § 6b Abs. 7 EStG ist der Gewinn dabei noch um einen sog. Strafzins in Höhe von 6 % p.a. für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, zu erhöhen.

Wenn der Anleger eine Rücklage nach § 6b Abs. 3 EStG anlässlich einer Veräußerung seines gesamten Betriebes gebildet hat, kann nach derzeitiger Ansicht der Finanzverwaltung (Abschnitt R 6b.2 (10) EStR) diese Rücklage noch für die Zeit weitergeführt werden, für die sie ohne die Betriebsveräußerung zulässig gewesen wäre. Es besteht somit auch bei der Betriebsveräußerung grundsätzlich die

Möglichkeit den anteilig auf das begünstigte Wirtschaftsgut entfallenden Veräußerungsgewinn steuerneutral zu übertragen.

1.1.6.3. Anleger als Mitunternehmer

Das vorliegende Konzept setzt voraus, dass die Anleger als Mitunternehmer der Investmentgesellschaft qualifizieren. Mitunternehmer ist, wer aufgrund eines zivilrechtlichen (oder einem damit wirtschaftlich vergleichbaren) Gemeinschaftsverhältnisses Mitunternehmerinitiative entfalten kann und Mitunternehmerisiko trägt (siehe hierzu auch unter Ziffer 1.2).

Anleger, welche sich an der Investmentgesellschaft beteiligen, sollten grundsätzlich als Mitunternehmer in diesem Sinne anzusehen sein. Ihnen stehen nach dem Gesellschaftsvertrag einerseits Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechte zu, und andererseits sind sie am Gewinn und Verlust sowie bei Ausscheiden oder sonstiger Beendigung der Beteiligung an den stillen Reserven der Investmentgesellschaft beteiligt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Einzelfall eine abweichende Ansicht vertritt. Es wird dem Anleger daher empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG im konkreten Fall durch einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, prüfen zu lassen.

1.1.6.4. Investmentgesellschaft als Re-Investmentgut

Die § 6b EStG-Rücklage kann lediglich auf die einzelnen Wirtschaftsgüter, welche sich im Vermögen der Investmentgesellschaft befinden, übertragen werden und nicht auf die Beteiligung an der Personengesellschaft selbst. Die Investmentgesellschaft beabsichtigt den direkten Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien, die im Gesellschaftsvermögen gehalten werden. Sollte die Investmentgesellschaft Gesellschaftsanteile an einer Objekt-Gesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft (nachfolgend Objekt-Gesellschaft) erwerben, die ihrerseits Eigentümerin von Immobilien ist, befinden sich im Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft die Anteile dieser Objekt-Gesellschaft. Es handelt sich dann um eine sog. doppelstöckige Personengesellschaft. In beiden Fällen, also dem direkten Immobilienerwerb wie der Beteiligung an einer Objekt-Gesellschaft werden einkommensteuerlich die jeweils gehaltenen Wirtschaftsgüter (Grund und Boden, Gebäude sowie Schulden) den Anleger anteilig als eigenes Betriebsvermögen zugerechnet und behandelt. Einkommensteuerrechtlich ist Gegenstand

der Anschaffung nicht die Beteiligung an der Investmentgesellschaft und die etwaige indirekte Beteiligung an einer Objekt-Gesellschaft, sondern als Anschaffung zählen vielmehr die Anteile an den einzelnen Wirtschaftsgütern, die zum Gesellschaftsvermögen der Personengesellschaft gehören (Spiegelbildtheorie).

Es sollte daher für die Anleger der Investmentgesellschaft die Möglichkeit bestehen, ihre § 6b EStG-Rücklage auf die einzelnen Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft bzw. etwaiger Objekt-Gesellschaften zu übertragen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Einzelfall eine abweichende Ansicht vertritt. Es wird dem Anleger daher empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG im konkreten Fall durch einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, prüfen zu lassen.

1.1.6.5. Übertragungsvolumen

Wie erwähnt, werden den Anlegern unmittelbar Anteile am Grund und Boden und am Gebäude zugerechnet, auf die die Rücklage nach § 6b EStG übertragen werden kann. Nach der Planung ergibt sich ein Übertragungsfaktor von ca. 230 % auf Grund und Boden sowie Gebäude. Bei einem Zeichnungsbetrag von 200.000 EUR kann gemäß Planung eine Rücklage nach § 6b EStG in Höhe von ca. 460.000 EUR steuerneutral übertragen werden.

Das Übertragungsvolumen wird letztendlich durch die Anschaffungskosten für die begünstigten Wirtschaftsgüter (Grund und Boden und Gebäude) in Relation zum jeweiligen Gesellschaftskapital bestimmt. Änderungen oder eine abweichende Einordnung von einzelnen Ausgabepositionen als Anschaffungskosten bzw. Betriebsausgaben wirken sich unmittelbar auf das Übertragungsvolumen aus. Eine abschließende Feststellung wird insoweit der Veranlagung durch die Finanzverwaltung, ggf. in Folge einer steuerlichen Außenprüfung (bspw. Betriebsprüfung) vorbehalten bleiben.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Investmentgesellschaft übertragungsfähige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6b EStG anschafft, welche eine überwiegende oder gar vollständige Rücklagenübertragung im Umfang der Investition des Anlegers gewährleisten. Infolgedessen kann es zu einer gewinnerhöhenden Auflösung von Rücklagen nach § 6b EStG kommen.

1.1.6.6. Zeitlicher Anwendungsbereich

Die vorstehenden Ausführungen gelten ausschließlich für nach dem 31.12.2017 vorgenommene Veräußerungen, für deren Veräußerungsgewinne zulässigerweise Rücklagen nach § 6b Abs. 3 EStG gebildet worden sind.

1.1.6.7. Überblick über die Voraussetzungen der §§ 6b/6c EStG

Im Folgenden wird lediglich ein cursorischer Überblick über die wesentlichen Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG gegeben. Dies stellt keine individuelle steuerliche Beratung des jeweiligen Anlegers dar. Es wird dem Anleger empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, zu Rate zu ziehen.

a) Persönlicher Anwendungsbereich des §§ 6b/6c EStG

Die Regelungen der §§ 6b/6c EStG können von natürlichen Personen, die nach §§ 4 Abs. 1, 5 oder 4 Abs. 3 EStG bzw. bei Land- und Forstwirten nach Durchschnittssätzen gemäß § 13a EStG ermittelte Gewinneinkünfte haben erfolgen. Aufgrund des Verweises von § 8 KStG für die Einkommensermittlung auf die Regelungen des Einkommensteuergesetzes und somit auch auf § 6b EStG können auch die in § 1 KStG genannten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen § 6b EStG in Anspruch nehmen. Da eine Personengesellschaft einkommensteuerlich nicht Steuersubjekt ist und der Gewinn den Mitunternehmern unmittelbar anteilig zugerechnet wird, ist nur der jeweilige Mitunternehmer berechtigt § 6b EStG in Anspruch zu nehmen (sog. gesellschaftsbezogener Betrachtungsweise).

b) Begünstigte Veräußerungsobjekte

Zu den begünstigten Veräußerungsobjekten gehören nach § 6 Abs. 1 S. 1 EStG

- **Grund und Boden**

Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden, sofern der Aufwuchs zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehört.

- **Gebäude**

- **Anteile an Kapitalgesellschaften**

bis zu einem Betrag von 500.000 EUR, sofern der Veräußerer keine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes ist.

c) Haltefrist, Anlagevermögen und inländische Betriebsstätte

Die veräußerten Wirtschaftsgüter müssen im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen bzw. des jeweiligen Anlegers gehört haben, § 6b Abs. 4 Nr. 2 EStG.

d) Begünstigte Re-Investitionsgüter

Auch bei der Re-Investition bzw. der Übertragung von Rücklagen kommen nur die in § 6b Abs. 1 S. 2 EStG genannten Wirtschaftsgüter in Betracht:

- **Grund und Boden,**
soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist
- **Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden,**
wenn der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden oder bei der Veräußerung von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden entstanden ist.
- **Gebäude,**
wenn der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden oder Gebäuden entstanden ist.
- **Anteile an Kapitalgesellschaften, abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder Gebäude**
bis zu einem Veräußerungsgewinn in Höhe von 500.000EUR, wenn der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften entstanden ist.

Nach § 6b Abs. 4 Nr. 3 EStG müssen die angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören.

Soweit beabsichtigt ist, Gewinnanteile aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften zu übertragen, ist zu beachten, dass dies vorliegend nur insoweit eingeschränkt möglich ist, als anteilig Gebäude erworben werden und noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen sind. In derartigen Fällen wird die Hinzuziehung eines fachkundigen Beraters, insbesondere des Steuerberaters empfohlen.

1.1.6.8. Besteuerung des Veräußerungsgewinns und Buchführung

Der Veräußerungsgewinn muss im Inland steuerpflichtig sein (§ 6b Abs. 4 Nr. 4 EStG). Die Übertragung der aufgedeckten stillen Reserven, die Bildung sowie die Übertragung der Rücklage muss in der Buchführung – sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft als auch in der Buchführung des übertragenden Anlegers – verfolgt werden können (§ 6b Abs. 4 Nr. 5 EStG).

1.1.6.9. Übertragungsfrist

Die Reinvestitionsfrist beträgt regelmäßig vier Jahre (§ 6b Abs. 3 S. 2 EStG). Die Frist verlängert sich jedoch bei neu hergestellten Gebäuden auf sechs Jahre, wenn mit ihrer Herstellung vor dem Schluss des vierten auf die Bildung der Rücklagen folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist (§ 6b Abs. 3 S. 3 EStG). Die Übertragungsfrist beträgt für Veräußerungsgewinne, die bei der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften entstanden sind, grundsätzlich zwei Jahre (§ 6b Abs. 10 S. 1 EStG).

1.2. Gewerbesteuer

Als gewerblich geprägte Personengesellschaft unterliegt die Investmentgesellschaft der Gewerbesteuer. Im Rahmen der Gewerbeertragsermittlung sind zum einkommensteuerlichen Ergebnis, inklusive Sonderbetriebsvermögen (§ 7 GewStG) und Veräußerungs- und Aufgabegewinne von Mitunternehmern, noch die Kürzungen gem. § 9 GewStG sowie die Hinzurechnungen nach § 8 GewStG zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Hinzurechnung von 25 % der Entgelte für Schulden (§ 8 Nr. 1 Buchst. a) GewStG).

Da die Investmentgesellschaft beabsichtigt, neben dem Kapitalvermögen ausschließlich eigenen Grundbesitz bzw. Beteiligungen an grundbesitzhaltenden Personengesellschaften zu verwalten, geht der steuerliche Berater zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass hinsichtlich des Gewerbeertrages die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch genommen werden kann, mit welcher sich die Gewerbesteuer für Erträge aus eigenem Grundbesitz bis zur vollständigen Höhe kürzen lässt. Dies sollte auch den Gewinnanteil erfassen, welcher der Investmentgesellschaft aus einer etwaigen vermögensverwaltenden Objekt-Gesellschaft zugerechnet wird, da insoweit nach derzeitiger BFH-Rechtsprechung eigenes Betriebsvermögen und damit eigener Grundbesitz vorliegen dürfte. Es ist jedoch insoweit zu beachten, dass insoweit noch keine abschließende BFH-Rechtsprechung oder

Verlautbarung der Finanzverwaltung vorliegt und in der Literatur teilweise abweichende Auffassungen vertreten werden. Sofern die Investmentgesellschaft an einer Objekt-Gesellschaft in der Rechtsform gewerblich tätigen/geprägten Personengesellschaft beteiligt sein sollte, würde die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG mangels der Verwaltung „eigenen Grundbesitzes“ auf Ebene der Investmentgesellschaft nicht anwendbar sein. Allerdings sollte dann eine Kürzung des Gewerbeertrages nach § 9 Nr. 2 GewStG möglich sein.

Für die Ermittlung der Gewerbesteuerbelastung der Investmentgesellschaft wird der Hebesatz der Gemeinde angewendet, in welchem die Investmentgesellschaft ihren Sitz hat (derzeit für die Gemeinde Winterbach 380 %; dies entspräche einer Belastung der Gewinne i.H.v. ca. 13,3 %).

Die anfallende Gewerbesteuer kann nicht als Betriebsausgabe bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden und mindert damit auch nicht ihre eigene Bemessungsgrundlage. Die Einkommensteuer der Anleger, welche auf die im zu versteuernden Einkommen enthaltenen gewerbliche Einkünfte entfällt, kann sich aber um das 4,0-fache des jeweils für den im gleichen Zeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer ermäßigen (§ 35 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG). Die Anrechnung entfällt, wenn der Anleger keine gewerblichen Einkünfte oder negative Einkünfte erzielt. Zu der Frage, ob und in welcher Höhe eine Anrechnung der Gewerbesteuer beim jeweiligen Anleger nach § 35 EStG möglich ist, wird den Anlegern empfohlen einen steuerlichen Berater zu Rate zu ziehen.

1.3. Umsatzsteuer

Der Verkauf eines Grundstücks ist grundsätzlich als Umsatz, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt, umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 9 Buchst. a) UStG). Der Verkäufer einer Immobilie kann auf die Umsatzsteuerfreiheit des Verkaufs verzichten, d.h. zur Umsatzsteuer optieren (sog. Umsatzsteueroption), wenn die Lieferung der Immobilie an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Bei der Lieferung von Grundstücken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens kann dieser Verzicht auf die Steuerbefreiung – die Umsatzsteueroption – nur in dem notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden (§ 9 Abs. 3 S. 2 UStG).

Für den Erwerber stellt sich im Falle einer Umsatzsteueroption durch den Verkäufer die Frage, ob er die dann auf

den Erwerb der Immobilie anfallende Umsatzsteuer seinerseits als Vorsteuer geltend machen kann. Dies hängt von der Art der Nutzung der Immobilie durch den Käufer – die Investmentgesellschaft – und damit regelmäßig von der Frage ab, ob dieser das Objekt künftig umsatzsteuerpflichtig vermieten kann und wird.

Die Investmentgesellschaft sollte Unternehmer i.S.d. § 2 UStG sein, da sie selbständig ihre Immobilien vermietet, um nachhaltig Einkünfte zu erzielen. Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist jedoch gemäß § 4 Nr. 12 Buchst. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG besteht jedoch für die Investmentgesellschaft die Möglichkeit bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken auf die Steuerbefreiung zu verzichten, sofern die Vermietung an einen anderen Unternehmer erfolgt und dieser die jeweilige Grundstücksfläche bzw. Mietfläche für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer, d.h. die Investmentgesellschaft hat dies nachzuweisen.

Sofern die Investmentgesellschaft die Immobilien direkt hält und aufgrund einer Umsatzsteueroption umsatzsteuerpflichtig vermietet, hat sie selbst die insofern anfallende Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen (§ 14 UStG). Im Gegenzug besteht für die Investmentgesellschaft die Möglichkeit die Vorsteuer auf Eingangsleistungen im Zusammenhang mit dieser umsatzsteuerpflichtig vermieteten Fläche geltend zu machen. Ausgeschlossen ist der Vorsteuerabzug, soweit nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Dies läge etwa vor, wenn einzelne Flächen von Nichtunternehmern oder von Mietern genutzt würden, die nicht ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze in den Flächen erbringen.

Zu einer Vorsteuerberichtigung kann es bei einer nachträglichen Änderung der Nutzungsverhältnisse kommen. Die Folge daraus könnte sein, dass der ursprünglich vorgenommene Vorsteuerabzug innerhalb von 10 Jahren zeitanteilig korrigiert werden müsste (§ 15a UStG).

Sollte die Investmentgesellschaft hingegen Immobilien indirekt im Wege der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft erwerben, kommt es für die Frage der umsatzsteuerlichen Behandlung der Vermietung und der Vorsteuerabzugsberechtigung auf die jeweilige Objekt-Gesellschaft an. Etwaige Vorsteuererstattungen im Zusammenhang mit dieser Immobilie stehen dann auch der jeweiligen Objekt-Gesellschaft und nicht der Investmentgesellschaft zu.

Die Übertragung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft löst regelmäßig keine Umsatzsteuer aus. Umsatzsteuerlich liegt eine steuerfreie Leistung nach § 4 Nr. 8 UStG vor. Allerdings kann grundsätzlich auch hier nach § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert werden. Dies ist im konkreten Einzelfall zu prüfen.

1.4. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von (bebauten oder unbebauten) Grundstücken unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Steuer bemisst sich hierbei grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Dies ist in der Regel der Kaufpreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Die Höhe der Grunderwerbsteuer variiert in Deutschland zwischen den einzelnen Bundesländern und liegt derzeit zwischen 3,5 % (Bayern) und 6,5 % (Brandenburg, Thüringen, Schleswig-Holstein, Saarland und Nordrhein-Westfalen). Auch wenn nach der gesetzlichen Regelung bei einem Kaufvertrag sowohl Käufer als auch Verkäufer Schuldner der Grunderwerbsteuer sind (§ 13 Nr. 1 GrEStG), wird in der Regel im Kaufvertrag geregelt, dass der Erwerber alleiniger Schuldner der Grunderwerbsteuer ist und somit die Investmentgesellschaft.

Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten der Immobilie. Soweit sie anteilig auf ein Gebäude entfällt, wirkt sie sich in der Folgezeit über die zu berücksichtigenden Abschreibungen steuermindernd aus. Der bei einer Veräußerung von Immobilien bestehende steuerliche Restbuchwert mindert dann den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Immobilien werden häufig über eigene Objekt-Gesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft gehalten. Gemäß derzeit geltendem § 1 Abs. 2a GrEStG gilt die mittelbare oder unmittelbare Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, die Immobilien im Inland hält, als grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft, wenn sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter um mindestens 90 % ändert.

Auf Ebene der Anleger kann nach aktueller Rechtslage Grunderwerbsteuer entstehen, wenn ein Anleger den Tatbestand des § 1 (3) oder (3a) GrEStG verwirklichen sollte. Nach der derzeitigen Rechtslage erfordert dies in der Regel (vereinfachend dargestellt) den Erwerb oder das Halten einer direkten oder indirekten Beteiligung von 90 % (oder mehr) an der Investmentgesellschaft.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Reform der Grunderwerbsteuer derzeit in der politischen Diskussion ist. Auf der Grundlage eines in diesem Zusammenhang veröffentlichten Diskussionsentwurfs des Bundesministeriums für Finanzen sollen die Regelungen nach § 1 Abs. 2 bis Abs. 4 GrEStG ersatzlos entfallen. Dementsprechend würden Anteilsübertragungen an grundstückshaltenden Gesellschaften nur dann der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn 100 % der Anteile übertragen werden. Abweichend hiervon soll aber auch Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn die Käufer als Erwerbergruppe zusammenwirken. Weitergehende negative Auswirkungen der beabsichtigten Reform sind nicht ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft hält derzeit keine Immobilien und konzeptionsgemäß ist ein grunderwerbsteuerrechtlich relevanter Grundstückserwerb erst geplant, wenn mehr als 20 % des Kapitals der Investmentgesellschaft platziert wurden.

1.5. Grundsteuer

Nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) unterliegt der bebaute und unbebaute Grundbesitz der Investmentgesellschaft einer jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Die zu entrichtende Grundsteuer wird üblicherweise auf den bzw. die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt.

2. Besteuerung auf Ebene der Anleger

2.1. Einkommensteuer

Aufgrund des steuerrechtlichen Transparenzprinzips findet bei Personengesellschaften, wie der Investmentgesellschaft, die Besteuerung der Gewinne der Investmentgesellschaft nicht auf der Ebene der Investmentgesellschaft statt, sondern auf der Ebene der Gesellschafter (Anleger). Diesen werden die gewerblichen Einkünfte der Investmentgesellschaft zugerechnet.

Die Anleger werden sich als Kommanditisten an der Investmentgesellschaft in der Rechtsform einer gewerblich geprägten Personengesellschaft (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG) beteiligen. Daher sollten sie als Mitunternehmer Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 EStG i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG erzielen.

Die gesellschaftsvertraglichen Regelungen sehen vor, dass die Anleger an den Gewinnen und Verlusten sowie stillen Reserven der Investmentgesellschaft beteiligt sind.

Des Weiteren stehen ihnen nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages umfangreiche Mitwirkungs- und Kontrollrechte zu. Die Anleger sollten damit ein Mitunternehmerisiko tragen und eine Mitunternehmerinitiative entfalten können, weshalb sie als Mitunternehmer (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG) qualifizieren sollten.

2.1.1. Gewinnerzielungsabsicht Anleger

Die Frage der Gewinnerzielungsabsicht stellt sich nicht nur auf Ebene der Investmentgesellschaft, sondern auch bei jedem einzelnen Anleger. Hier sind die individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben der Anleger, insbesondere die Kosten infolge einer Anteilsfinanzierung, maßgebend. Führen Sonderbetriebsausgaben eines Anlegers zu einer negativen Totalgewinnprognose, ist es möglich, dass die Finanzverwaltung dem Anleger die steuerliche Anerkennung versagt.

Anleger, die für ihren Anteil an der Investmentgesellschaft Fremdmittel aufnehmen oder ihre Beteiligung verkaufen oder verschenken wollen, sollten deshalb zuvor den Rat eines sachkundigen Steuerberaters einholen.

2.1.2. Zurechnung der Einkünfte

Siehe hierzu die obigen Ausführungen unter Ziffer 1.1.

2.1.3. Einkünfteermittlung

Die gewerblichen Einkünfte der Investmentgesellschaft werden durch Vermögensvergleich (Bilanzierung) ermittelt und den Anlegern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen. Wie bereits erwähnt, sind insoweit auch die Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben der Anleger zu berücksichtigen. Soweit der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, sind nicht nur die Schuldzinsen als Sonderbetriebsausgaben zu berücksichtigen, sondern auch der aufgenommene Kredit ist als so genanntes negatives Sonderbetriebsvermögen im Rahmen der Feststellungserklärung als Betriebsvermögen zu erfassen.

Soweit der einzelne Anleger von der Möglichkeit Gebrauch machen sollte eine Rücklage nach § 6b EStG zu übertragen, wird der Übertragungsvorgang auf Ebene der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG im Rahmen einer Ergänzungsbilanz für den übertragenden Anleger berücksichtigt. Die Rücklagenübertragung führt dazu, dass die dem Anleger zuzurechnenden Anschaffungskosten entsprechend gemindert werden, mit der Folge, dass die auf Ebene der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment

KG möglichen Gebäudeabschreibungen entsprechend reduziert oder bei Ausnutzung der maximalen Übertragungsmöglichkeit ganz entfallen. Diese Folgeeffekte im Rahmen der Ergänzungsbilanz sind im Rahmen der Einkünfteermittlung zu beachten.

2.1.4. Ergebnisverteilung

Das in jedem Geschäftsjahr zu ermittelnde steuerliche Ergebnis wird auf die einzelnen Anleger entsprechend ihrer Beteiligung verteilt. Der Anteil eines Anlegers bestimmt sich im Verhältnis seines Kapitalanteils, soweit dieser zum jeweiligen Bilanzstichtag eingezahlt ist, zur Summe sämtlicher Kapitalanteile aller Anleger. Abweichend hiervon, werden die Ergebnisse während der Beitrittsphase so verteilt, dass alle in diesem Geschäftsjahr beitretenden Anleger unabhängig vom konkreten Beitrittszeitpunkt gleichbehandelt werden. Sollte die Geschäftsführung von ihrem Recht zur Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2025 Gebrauch machen, gilt dies auch für dieses Geschäftsjahr. Zusätzlich werden dem jeweiligen Anleger die von ihm persönlich getragenen Sonderbetriebsausgaben sowie die Folgewirkungen einer eventuell erforderlichen Ergänzungsbilanz (Minderwert Abschreibungen im Falle einer Übertragung einer § 6b EStG-Rücklage) zugerechnet.

Es ist insoweit zu berücksichtigen, dass die auf die Investmentgesellschaft bzw. deren begünstigte Wirtschaftsgüter übertragene § 6b EStG-Rücklage jährlich gewinnwirksam aufgelöst werden muss, sollte sie nicht für angeschaffte begünstigte Wirtschaftsgüter verbraucht werden. Das von der Investmentgesellschaft an ihre Anleger zugewiesene steuerliche Ergebnis erhöht sich insoweit um die anteilige berichtigte Gebäudeabschreibung.

Der Anleger hat das ihm durch den Feststellungsbescheid zugewiesene steuerliche Ergebnis zu versteuern. Die sich hieraus ergebende Steuerlast ist unabhängig von den Ausschüttungen. Die Ausschüttungen sind für die Berechnung der Steuerlast unerheblich.

2.1.5. Steuersatz / Kapitalertragsteuer

Die auf die Anleger entfallenden Einkünfte aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft werden im Feststellungsbescheid vom Betriebsfinanzamt den Anlegern zugewiesen. Die individuelle Steuerbelastung des jeweiligen Anlegers, bestehend aus Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer, unterliegt den steuerlichen Verhältnissen, insbesondere dem persönlichen

Einkommensteuersatz, des jeweiligen Anlegers. Entscheidend für die steuerliche Belastung ist der jeweilige Grenzsteuersatz, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte entfällt. Der Spitzensteuersatz bei der Einkommensteuer beträgt derzeit 42 %. Ab einem zu versteuernden Einkommen von über EUR 277.826 (EUR 555.652 bei zusammenveranlagten Ehegatten) gilt allerdings ein Steuersatz 45 % (sog. Reichensteuer). Der Solidaritätszuschlag ist ggf. mit 5,5 % bezogen auf die festgesetzte Einkommenssteuer zu berücksichtigen.

Etwaige von der Investmentgesellschaft erzielte Zinserträge unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragsteuer, soweit nicht die verfügbaren Liquiditätsreserven im Ausland verzinslich angelegt werden. Unabhängig davon, ob die Zinserträge der Kapitalertragsteuer unterliegen oder nicht, sind sie beim Anleger als Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§§ 15 Abs. 1 Nr. 2, 20 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 8 EStG) einkommensteuerpflichtig. Die eventuell erhobene Kapitalertragsteuer sollte unter den Voraussetzungen des § 36 EStG auf die jeweilige Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden können.

Hinsichtlich einer möglichen Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb wegen gleichzeitiger Gewerbesteuerbelastung gem. § 35 EStG wird auf die Ausführung unter Ziff. 1.3 verwiesen.

2.1.6. Verluste aus Steuerstundungsmodellen § 15b EStG

Nach § 15b EStG dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit positiven Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Die Verluste mindern nur die Einkünfte des Steuerpflichtigen aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren. Ein Steuerstundungsmodell ist gegeben, wenn eine modellhafte Gestaltung vorliegt, die darauf gerichtet ist, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen (§ 15b Abs. 2 EStG). § 15b EStG ist nur anzuwenden, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt (§ 15b Abs. 3 EStG).

Nach Auffassung des steuerlichen Beraters sollte diese Beschränkung der Verlustverrechnung nachzeitigem Stand nicht anwendbar sein. Die Einkünfte der Investmentgesellschaft sollten nicht als Einkünfte aus Steuerstundungsmodellen eingestuft werden, da plangemäß die Verluste nicht die Freigrenze von 10 % überschreiten bzw. im

Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligung positive Einkünfte prognostiziert werden sollten. Eine abweichende Ansicht der Finanzverwaltung kann aber nicht ausgeschlossen werden.

2.1.7. Verlustausgleichsbeschränkung (§ 15a EStG)

§ 15a EStG schränkt die Möglichkeiten des Verlustausgleichs ein, wenn und soweit Verluste aus der Investmentgesellschaft zu einem negativen Kapitalkonto führen oder dieses erhöhen. Derartige Verluste können nur als sogenannte verrechenbare Verluste vorgetragen und ausschließlich mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung in späteren Jahren verrechnet werden.

Entsteht oder erhöht sich das negative Kapitalkonto durch Entnahmen, ist der Betrag der Entnahme dem Anleger unter weiteren Voraussetzungen als fiktiver Gewinn zuzurechnen (§ 15a Abs. 3 S. 1 EStG). Diese fiktiven Gewinne könnten Anleger für Zwecke der steuerlichen Einkünfteermittlung in Form von sog. verrechenbaren Verlusten vortragen (§ 15a Abs. 3 S. 4 EStG).

Durch die Übertragung der §§ 6b/6c EStG-Rücklagen könnte zwar bereits im Jahr des Beitritts für den Anleger ein negatives Kapitalkonto entstehen. Da aber laut Planung ab dem Jahr 2025 ein positives steuerliches Ergebnis erzielt werden soll, sollte prognosegemäß § 15a EStG keine Anwendung finden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Annahme nicht verwirklicht und/oder die Finanzverwaltung eine abweichende Ansicht vertritt.

2.1.8. Verlustabzug (§ 10d EStG)

Der Verlustvor- und -rücktrag unterliegt seit dem 01.01.2004 bestimmten Grenzen. Dabei wurden die Betragsgrenzen, bis zu deren Höhe Verluste vor- und rückgetragen werden können nach derzeitigem Stand ab dem 01.01.2024 stark reduziert – von € 10.000.000 (€ 20.000.000 bei Zusammenveranlagung) auf € 1.000.000 (€ 2.000.000 bei Zusammenveranlagung). Allerdings ist nach dem aktuellen Entwurf des Wachstumschancengesetzes die Beibehaltung der bisherigen Betragsgrenzen von € 10.000.000 (€ 20.000.000 bei Zusammenveranlagung) bis zum 31.12.2028 geplant. Danach ist zunächst der Verlustrücktrag, der betragsmäßig auf € 10.000.000 (€ 20.000.000 bei Zusammenveranlagung) begrenzt ist, durchzuführen. Er ist zeitlich auf das Jahr, das der Verlustentstehung vorangeht, begrenzt. Sollten nach dem Verlustrücktrag noch Verluste verbleiben, können diese bis zu einem

Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000 (€ 2.000.000 bei Zusammenveranlagung) unbeschränkt und darüber hinaus bis zu 60 % des € 1.000.000 übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorgetragen werden (§ 10d Abs. 2 EStG). Der Anleger kann jedoch auch einen Antrag stellen und betragsmäßig zwischen der Berücksichtigung von Verlusten im Wege des Verlustrücktrags zugunsten des Verlustvortrages wählen (§ 10d Abs. 1 S. 6 EStG). Im Rahmen des Verlustvortrages auf künftige Besteuerungszeiträume besteht jedoch für den Anleger keine Wahlmöglichkeit.

Hinweis zum Untergang von Verlusten im Erbfall: Der Große Senat des Bundesfinanzhofs hat in seinem Beschluss vom 17.12.2007 (GrS 2/04, BStBl. II 2008, 608) entschieden, dass der Verlustabzug nach § 10d EStG entgegen der bis dahin ständigen Rechtsprechung nicht vererblich sei. Werden einem Anleger von der Investmentgesellschaft steuerliche Verluste zugewiesen, können diese im Todesfall nicht auf die Erben des Anlegers übertragen werden. Der Verlustvortrag geht in diesem Fall unter und kann nicht in späteren Jahren mit Gewinnen aus der Investmentgesellschaft verrechnet werden. Es wird Anlegern daher empfohlen vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft auch hinsichtlich der möglichen steuerlichen Folgen bei einem Erbfall einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, zu Rate zu ziehen.

2.1.9. Betriebsaufgabe und Anteilsveräußerung

Der bei einer Betriebsaufgabe der Investmentgesellschaft oder einer Anteilsveräußerung entstehende Veräußerungsgewinn ist gemäß §§ 16, 34 EStG grundsätzlich steuerpflichtig. Abhängig von seinen persönlichen, individuellen steuerlichen Voraussetzungen stehen dem Anleger nach heutiger Gesetzeslage hinsichtlich der Besteuerung dieses Gewinns folgende Möglichkeiten offen:

2.1.9.1. Freibetrag nach § 16 Abs. 4 EStG

Bei Veräußerung/Aufgabe von Betrieb, Teilbetrieb oder gesamtem Mitunternehmeranteil steht dem Steuerpflichtigen, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist, ein einmaliger Freibetrag in Höhe von € 45.000 zur Verfügung (§ 16 Abs. 4 S. 1 EStG). Der Freibetrag mindert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn € 136.000 übersteigt (§ 16 Abs. 4 S. 3 EStG). Der Freibetrag würde demnach vollständig entfallen, sobald der Veräußerungsgewinn den Betrag von € 181.000 erreicht. Hinsichtlich der Gewährung des Freibetrages nach § 16 Abs. 4 EStG sind darüber hinaus weitere

persönliche Voraussetzungen zu beachten. Es wird den Anlegern daher empfohlen diesbezüglich einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

2.1.9.2. Tarifiermäßigung nach § 34 Abs. 3 EStG

Für Gewinne aus der Veräußerung bzw. Aufgabe von Betrieben/Teilbetrieben/Mitunternehmeranteilen kann auf Antrag die Besteuerung mit 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, jedoch mindestens mit dem jeweils geltenden Eingangssatz gewählt werden (§ 34 Abs. 3 EStG). Steuerpflichtige haben diese Möglichkeit einmalig für Veräußerungsvorgänge, wenn sie das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind. Die Regelung kann maximal für Gewinne bis € 5.000.000 angewendet werden. Es wird den Anlegern empfohlen für Fragen zu einer möglichen Anwendbarkeit dieser Regelung einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

2.1.9.3. Fünftelregelung nach § 34 Abs. 1 EStG

Alternativ zum „ermäßigten Steuersatz“ kann eine Tarifiermäßigung auch nach der sog. Fünftelregelung in Betracht kommen. Die Steuer auf den Gewinn beträgt dabei das fünffache der Differenz zwischen der Einkommensteuer für das um diesen Gewinn verminderte zu versteuernde Einkommen und der Einkommensteuer für das verbleibende zu versteuernde Einkommen zuzüglich ein Fünftel dieses Gewinns. Es wird den Anlegern empfohlen für Fragen zu einer möglichen Anwendbarkeit dieser Regelung einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

2.1.9.4. §§ 6b und 6c EStG

Alternativ zur „Fünftelregelung“ bzw. dem „ermäßigten Steuersatz“ können Veräußerungsgewinne nach den weiteren Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG erneut reinvestiert werden. Siehe hierzu die obigen Ausführungen unter Ziffer 1.1.6.7.

2.2. Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer

Übertragungen der Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft durch Schenkung oder im Wege der Erbfolge unterliegen grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Ob und in welcher Höhe eine Steuerschuld tatsächlich entsteht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Die vorliegende Beteiligung ist nicht nach den §§ 13a, 13b, 19a ErbStG begünstigt.

Die Steuerschuld ist von einer Reihe individuellen Faktoren abhängig, wie beispielsweise Höhe des Erwerbs und Abzug etwaiger Nachlassverbindlichkeiten, Steuerklasse und Freibeträge sowie die Berücksichtigung etwaiger früherer Erwerbe im Wege der Schenkung und/oder durch Erbanfall. Deshalb wird empfohlen, im Rahmen einer Nachfolgeregelung einen sachkundigen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

V. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, Einzahlungsaufforderungen

1. Beitrittsvereinbarung

Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Anleger eine Zusage und verpflichtet sich, der Investmentgesellschaft beizutreten und in Höhe der Kapitalzusage eine Kommanditeinlage zu leisten. Beitrittsvereinbarungen bedürfen der Annahme durch die HAM-KVG aufgrund ihrer erteilten Vollmacht. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet.

Die Investmentgesellschaft bzw. die HAM-KVG strebt an, das zugesagte Kapital innerhalb der Investitionsphase für Investitionen abzurufen und Fondsanteile in entsprechender Höhe auszugeben. Zu diesem Zweck wird die Investmentgesellschaft den Investoren Einzahlungsaufforderungen zusenden. Die Investmentgesellschaft verpflichtet sich, voll bezahlte Fondsanteile an den Anleger auszugeben, soweit die Kapitalzusage des Anlegers abgerufen und eingezahlt worden ist. Die HAM-KVG bzw. die Komplementärin streben an, sämtliche Kapitalzusagen während der Investitionsphase abzurufen.

2. Beitrittszeitpunkte

Anleger können der Investmentgesellschaft zu verschiedenen Zeitpunkten bis zum 31.12.2027 („**Schließungstermin**“) beitreten.

Die HAM-KVG kann aufgrund ihrer erteilten Vollmacht bis zum Schließungstermin im eigenen Ermessen jederzeit neue Beitrittsvereinbarungen annehmen. Sie kann die Annahme von Beitrittsvereinbarungen verschiedener Anleger bündeln und auf einen Zeitpunkt festlegen (sog. „**Closing**“). Die HAM-KVG kann das Datum eines jeden Closings frei bestimmen, spätestens jedoch der 31.12.2027.

Die Komplementärin ist nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der HAM-KVG berechtigt, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Ziel-Kommanditkapitals) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuverlegen.

3. Einzahlungsaufforderungen

Die Investmentgesellschaft, vertreten durch die GF Treuhand GmbH, wird von jedem Anleger innerhalb der Investitionsphase liquide Mittel im erforderlichen Umfang abrufen. Den Zeitpunkt für die Versendung von

Einzahlungsaufforderungen bestimmt die GF Treuhand GmbH aufgrund ihrer erteilten Vollmacht in Abstimmung mit der HAM-KVG in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit. Die Versendung von Einzahlungsaufforderungen kann auch zur Deckung von Vergütungen und Kosten der Investmentgesellschaft erfolgen.

Die Höhe der Beträge, zu denen ein Anleger zur Einzahlung aufgefordert wird, entsprechen vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Beitrittsvereinbarung sowie der Regelungen, welche in § 7 des Gesellschaftsvertrages auf säumige Anleger anwendbar sind, einem bestimmten Prozentsatz der jeweiligen Kapitalzusagen der Anleger, welcher von der GF Treuhand GmbH in Abstimmung mit der HAM-KVG festgelegt wird.

Die Zahlungsfrist für Einzahlungen beträgt 14 Kalendertage gerechnet ab dem Tag der Versendung der jeweiligen Einzahlungsaufforderung an den Anleger, soweit in der jeweiligen schriftlichen Aufforderung nichts anderes vorgeschrieben ist.

VI. Fernabsatz / Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen / Widerrufsrecht

Sofern der Beitritt des als Verbraucher im Sinn des § 13 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu qualifizierenden Anlegers im Wege des Fernabsatzes durch sogenannte Fernkommunikationsmittel (Brief, Telefon, Telefax oder elektronische Medien wie E-Mail etc.) erfolgt, sind nach §§ 312c, 312d Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) dem Anleger bestimmte Informationen zu erteilen:

1. Allgemeine Unternehmensinformationen

Die CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „**Investmentgesellschaft**“) mit Sitz in Winterbach, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin GF Treuhand GmbH mit Sitz in Winterbach, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz-Josef Centini, ist ein geschlossener alternativer Investmentfonds für professionelle und semiprofessionelle Anleger (so genannter Spezial-AIF) nach dem KAGB in Form der Investmentkommanditgesellschaft.

Informationen zur Investmentgesellschaft und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen

Investmentgesellschaft

CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 7181 2699390
Fax: +49 7181 2699399
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 740546

Geschäftsführung:

GF Treuhand GmbH
Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 7181 2699390
Fax: +49 7181 2699399
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 752276

Geschäftsführung:

Jörg Schielein, Heinz-Josef Centini

Die Investmentgesellschaft unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Anlegerverwaltung

GF Treuhand GmbH
Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 7181 2699390
Fax: +49 7181 2699399
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 752276

Geschäftsführung:

Jörg Schielein, Heinz-Josef Centini

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments ist für die vorgenannte Gesellschaft keine Zulassung erforderlich.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft (Komplementärin)

GF Treuhand GmbH
Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 7181 2699390
Fax: +49 7181 2699399
E-Mail: anleger@gf-treuhand.de
Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 752276

Geschäftsführung:

Jörg Schielein, Heinz-Josef Centini

Kapitalverwaltungsgesellschaft (HAM-KVG)

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 40 300 846 240
Fax: +49 40 300 846 23
E-Mail: kontakt@hh-asset.de

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 127 804

Geschäftsführung:

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

Die HAM KVG unterliegt als KVG der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Vertriebsgesellschaft der Investmentgesellschaft

CAPRENDIS Vertriebsservice GmbH & Co. KG
Fabrikstraße 33, D-73650 Winterbach

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 7181 2699370
Fax: +49 7181 2699399
E-Mail: service.vertrieb@caprendis.de

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 735568

vertreten durch die Komplementärin CAPRENDIS Beteiligung GmbH

Geschäftsführung: Achim Bauer, Gerrit Volz

Die Vertriebsgesellschaft unterliegt als Finanzanlagenvermittler nach § 34 f Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 GewO der Aufsicht der Handelskammer Region Stuttgart.

Hauptgeschäftstätigkeit der HAM-KVG: Die Gesellschaft ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1, § 18 KAGB tätig. Gegenstand des Unternehmens ist Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen und ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung). Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind unter anderem geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, welche in Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB oder Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen sind, investieren.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

Anlageberater/Vermittler

Der jeweilige Anlageberater/Vermittler, über den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater/Vermittler tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie gegebenenfalls ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen, insbesondere aus der Beitrittserklärung.

2. Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft

Gesellschaftszweck der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 273 bis 277 KAGB und §§ 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Investmentgesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im Inland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Investmentgesellschaft unterliegt als Investmentvermögen gemäß KAGB der staatlichen Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin, Frankfurt a. M.

Die Investmentgesellschaft wird extern durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 127 804 mit Sitz in Hamburg gem. § 154 KAGB in

Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB verwaltet.

3. Informationen über die Kapitalanlage

Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die unmittelbare Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein), des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie des Basisinformationsblattes. Um der Investmentgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung über seinen Anlageberater/Vermittler oder direkt bei der HAM-KVG einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Erwerb der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist dar. Die Annahme des Erwerbsangebots des Anlegers erfolgt durch die Komplementärin. Der Beitritt zur Investmentgesellschaft kommt durch diese Annahme zustande.

Beteiligungsbetrag und Zahlungsmodalitäten

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 200.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein. Die von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen sind innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der Investmentgesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen. Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Kommanditeinlage geschuldeten Betrag verspätet, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Einem Anleger können Verzugszinsen in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf den rückständigen Teil der Kommanditeinlage berechnet werden. Wird die Kommanditeinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die Komplementärin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Investmentgesellschaft den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und die Kommanditbeteiligung herabzusetzen oder nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Für den Anleger wird als Kommanditist der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft

verbindlich. Aus der erworbenen Beteiligung erwachsen für den Anleger Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte und das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, an den Auszahlungen und dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft) und Pflichten. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag ist vollständig in diesen Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB als Anlage enthalten.

4. Dauer der Investmentgesellschaft/Kündigung

Die Investmentgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2039 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Komplementärin verlängert mit Zustimmung der HAM-KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 8 Buchstabe e) des Gesellschaftsvertrags die Dauer um bis zu insgesamt maximal fünf Jahre bis zum 31.12.2044.

Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht auch im Falle der Verlängerung der Laufzeit nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Investmentgesellschaft regelt der Gesellschaftsvertrag.

5. Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung

Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Einzelheiten zu weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind im Abschnitt III Ziffer 14 dieses Informationsdokuments dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fondsbeteiligung nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft finden sich im vorliegenden Informationsdokument insbesondere in Abschnitt IV.

6. Zusätzlich anfallende Kosten; Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden

Von dem Anleger sind die von ihm selbst veranlassten Kosten (insbesondere Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, die Kosten der

Eintragung seines Beitritts in das Handelsregister, Kontoführung, Depotgebühren, individuelle Steuern sowie Rechts- und Steuerberatungskosten, Porto- und Telefonkosten, Kosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung und Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises) zu tragen, vgl. auch Abschnitt III. Ziffer 14.1 gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB.

7. Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung der Fernkommunikationsmittel zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

8. Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Zahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Abschnitt III Ziffer 8.2 und Abschnitt V. Ziffer 3 des Informationsdokuments gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB.

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch den Investmentfonds.

9. Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist, auf die die Investmentgesellschaft keinen Einfluss hat. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilien und Objekt-Gesellschaften. Deshalb verbindet sich mit dieser Kapitalanlage das Risiko, das gesamte eingesetzte Kapital (Kaufpreis der Beteiligung zzgl. Nebenkosten), welches im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung angefallen ist, zu verlieren. Es besteht insbesondere das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage nebst Agio). Im Falle einer teilweisen oder vollständigen Fremdfinanzierung des Erwerbs der Beteiligung besteht für den Anleger das Risiko, bei Eintreten eines Totalverlustes nicht nur das eingesetzte Kapital zu verlieren, sondern auch den Kapitaldienst des zur Finanzierung aufgenommenen Darlehens aus anderen Mitteln bedienen zu müssen. Dies kann bis hin zur Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko). Das Risiko besteht ebenfalls in Bezug auf

Steuerzahlungen des Anlegers sowie ggf. darauf anfallender Zinsen. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Abschnitt II „Risikohinweise“ dieses Informationsdokuments gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge.

In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt II „Risikohinweise“ des Informationsdokuments beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

10. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig.

Die HAM-KVG sowie die Komplementärin halten das Informationsdokument (nebst Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen) sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils geltenden Fassung und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur kostenlosen Ausgabe bereit.

11. Widerrufsrecht

Dem Anleger, sofern er Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, steht im Falle des Vertragsschlusses außerhalb von Geschäftsräumen und bei Fernabsatzverträgen ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312d BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu (siehe die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung).

12. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und dem einzelnen Anleger unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Das für Klagen der Anleger zuständige Gericht wird durch den jeweiligen Sitz des Beklagten bestimmt (allgemeiner Gerichtsstand).

Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrags der Sitz der Investmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

13. Sprache

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation zwischen der Investmentgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ferner ausschließlich in deutscher Sprache.

14. Außergerichtlicher Rechtsbehelf

Dem Anleger stehen verschiedene außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zur Verfügung. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf Abschnitt III Ziffer 8.7 des Informationsdokuments gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB unter der Unterüberschrift „Zuständiges Gericht und anwendbares Recht“ Bezug genommen.

15. Garantiefonds/Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot bestehen nicht.

16. Mitgliedstaat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Ende der Verbraucherinformationen für den Fernabsatz bzw. Ende der Informationen für Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden.

VII. Angaben zum Informationsdokument

Für den Inhalt dieses Informationsdokuments sind alle bis zum 16. Januar 2026 tatsächlich bekannten oder erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Kenntnisstand zur Erstellung dieses Informationsdokuments.

Angaben, bei denen Dritte als Quellen herangezogen wurden, sind nicht gesondert überprüft worden. Sämtliche zukunftsbezogenen Angaben zu diesem Informationsdokument sind Prognosen.

Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie die Änderung der Verwaltungspraxis (auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

Hamburg, den 16. Januar 2026

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Anhang

- 1. Gesellschaftsvertrag**
- 2. Anlagebedingungen**
- 3. Auslagerungen**

Gesellschaftsvertrag

der CAP-Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG:

§ 1. Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial-AIF in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Die Firma der Gesellschaft lautet: „CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt).
3. Sitz der Gesellschaft ist D-73650 Winterbach.

§ 2. Gegenstand der Gesellschaft, Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens

1. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 273 bis 277 KAGB und §§ 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Die Gesellschaft darf ausschließlich folgende Vermögensgegenstände erwerben, halten und verwalten:
 - a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
 - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 2 Abs. 2 lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („**Objektgesellschaften**“),
 - c) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
 - d) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements,
 - e) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB zu Liquiditätszwecken, die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen.

3. Unter Beachtung des vorstehenden Abs. 1, des nachfolgenden § 4 und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.

§ 3. Anlagebedingungen

1. Die Anlagebedingungen bestimmen gemäß §§ 151 und 273 KAGB in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den als Kommanditisten beitretenden Anlegern. Dies gilt ab dem Zeitpunkt ihres Eintritts in die Gesellschaft auch für den oder die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.
2. Die Anlagebedingungen sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrages. Sie werden als Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag genommen.

§ 4. Extern verwaltete Gesellschaft; Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („**AIF-KVG**“), der insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegt. Die AIF-KVG erbringt die kollektive Vermögensverwaltung i.S.d. KAGB für die Gesellschaft.
2. Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt in diesem Zusammenhang die Beauftragung und ggfs. auch Abberufung der AIF-KVG und – soweit erforderlich – Beauftragung einer anderen AIF-KVG.
3. Die Gesellschaft beauftragt eine Verwahrstelle gemäß § 80 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 oder Abs. 3 KAGB, die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Gesellschaft wahrzunehmen. Die Beauftragung kann nach Maßgabe des Bestellungsvertrags mit der AIF-KVG alternativ durch die AIF-KVG vorgenommen werden.

§ 5. Gesellschafter, Kommanditkapital, Kapitalerhöhung, Vollmacht

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die **GF Treuhand GmbH** (die „**Komplementärin**“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 752276. Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist am Ergebnis (Gewinn und Verlust) sowie am Vermögen (Liquidationserlös) der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditistin der Gesellschaft ist die **CAPRENDIS Beteiligung GmbH** mit Sitz in Winterbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 767565 („**Gründungskommanditistin**“). Die Gründungskommanditistin hat eine einheitliche Pflicht- und Hafteinlage in Höhe von 2.500 EUR geleistet (die „**eigene Einlage**“).
3. Alle weiteren hinzutretenden Kommanditisten werden mit Haftsummen von jeweils 0,1 % ihrer Pflichteinlagen (die „**Haftsumme**“) in das Handelsregister eingetragen. Die Erbringung der Pflichteinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig.
4. Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen) kann während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2027 (der „**Schließungstermin**“) auf insgesamt bis zu 15.002.500 EUR (das „**Ziel-Kommanditkapital**“) erhöht werden (die „**Kapitalerhöhung**“). Ferner ermächtigen und bevollmächtigen die Gesellschafter die Komplementärin, während der Beitrittsphase das Ziel-Kommanditkapital eigenständig nach Absatz 5 auf bis zu 25.002.500 EUR zu erweitern. Die Erhöhung des Ziel- Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen.
5. Die Komplementärin ist unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern gemeinschaftlich unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, alle zur Aufnahme weiterer Kommanditisten und zur Erhöhung des Kommanditkapitals gemäß § 5 Abs. 4 erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Sie kann hiermit die AIF-KVG beauftragen und entsprechend bevollmächtigen; § 6 Abs. 4 gilt entsprechend. Die Anleger erteilen bei ihrem Beitritt eine gleichlautende, notariell beglaubigte Handelsregister-Vollmacht nach Maßgabe

von § 6 Abs. 5.

6. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals über das am Ende des Schließungstermins bestehende Ziel-Kommanditkapital hinaus bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter. Wird eine Erhöhung des Kommanditkapitals über das am Ende des Schließungstermins bestehende Ziel- Kommanditkapital hinaus mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht der einzelnen Gesellschafter verbunden. Es besteht keine Pflicht der Kommanditisten zur Kapitalerhöhung.
7. Die Komplementärin ist nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der AIF-KVG – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der anderen Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – berechtigt, durch schriftliche, gegenüber der Gesellschaft abzugebende Erklärung den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch bis zum 31.12.2025¹. Gleichsam ist die Komplementärin nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Ziel- Kommanditkapitals) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuverlegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene bzw. vorverlegte Schließungstermin als „Schließungstermin“ im Sinne dieses Vertrags anzusehen).
8. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem weitere Gesellschafter (die „**Anleger**“) der Gesellschaft nach Maßgabe des § 6 unmittelbar als Kommanditisten (die „**Kommanditisten**“) beitreten. Betiligen können sich ausschließlich professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB.
9. Der Erwerb und das Halten von Kommanditanteilen durch Gesellschafter für Rechnung Dritter ist ausgeschlossen.
10. Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind ferner Personen mit unbeschränkter Steuerpflicht in den Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) bzw. US-Personen im Sinne von Artikel 1 Abs. 1 lit. ff) nach dem Abkommen zwischen der

¹ Verlängert bis zum 31.12.2027 per Beschluss der Gesellschafter vom 24.11.2025

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 (BStBl. I 2014, 242), sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens.

§ 6. Beitritt von Anlegern als Kommanditisten

1. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der jeweiligen Beitrittserklärung des Anlegers (die „**Beitrittserklärung**“) unmittelbar als Kommanditisten beitreten. Die Beitrittserklärung legt entsprechend § 7 die Höhe der zu leistenden Kommanditeinlage („**Pflichteinlage**“) fest.
2. Die Annahme der Beitrittserklärung der Kommanditisten erfolgt durch die Komplementärin nach Maßgabe von § 5 Abs. 5, vertreten durch die AIF-KVG. Die AIF-KVG informiert hierüber regelmäßig die Komplementärin. Die Komplementärin, vertreten durch die AIF-KVG, kann die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers von dem Vorliegen einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht abhängig machen.
3. Der Beitritt eines Anlegers steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister. Für die Zeit zwischen der Annahme der Beitrittserklärung und der Eintragung in das Handelsregister ist der beitretende Kommanditist atypisch still beteiligter Gesellschafter, sofern die Pflichteinlage nach § 6 Abs. 1 bereits geleistet und eine Vollmacht nach § 5 Abs. 5 bereits erteilt wurde. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages gelten in dieser Zeit entsprechend. Die Komplementärin nimmt die Anmeldungen zur Eintragung in das Handelsregister vor.
4. Sollte der Beitritt eines Kommanditisten oder die Erhöhung seiner Kommanditeinlage einen anmeldepflichtigen Zusammenschluss im Sinne des § 37 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), im Sinne der Verordnung Nr. 139/2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen oder im Sinne einer entsprechenden ausländischen Jurisdiktion darstellen, so ist dieser Beitritt bzw. diese Erhöhung der Kommanditeinlage zudem

aufschiebend bedingt durch die Freigabe des Zusammenschlusses durch das Bundeskartellamt bzw. durch die sonst zuständige Kartellbehörde.

5. Jeder beitretende Kommanditist hat der Komplementärin unverzüglich eine für die gesamte Dauer der Beteiligung an der Gesellschaft geltende, unwiderrufliche, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Vollmacht gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Muster zur Vornahme aller Handlungen, zur Abgabe und zum Empfang von Erklärungen und zu allen sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit Handelsregisteranmeldungen bzw. -eintragungen zu erteilen und im Original zu übersenden. Eine entsprechende Verpflichtung trifft auch einen Rechtsnachfolger eines Kommanditisten oder den oder die Erwerber eines Kommanditanteils. Die mit der Vollmachterteilung verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter.
6. Die Annahme der Beitrittserklärung bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Kommanditisten, der insoweit auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. Der Anleger wird jedoch über die Annahme seines Angebots unverzüglich gesondert schriftlich informiert.
7. Jeder Kommanditist verpflichtet sich für die gesamte Dauer der Beteiligung an der Gesellschaft, der nach § 4 Abs. 1 zu bestellenden AIF-KVG jederzeit auf Nachfrage diejenigen Informationen, Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die diese auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen, bzw. auf Basis behördlicher Anforderungen seitens der Aufsichts- oder Steuerbehörden im gebotenen Ausmaß verlangt. Insbesondere hat jeder Kommanditist der Gesellschaft unmittelbare oder mittelbare Änderungen seiner Beteiligungsverhältnisse unverzüglich mitzuteilen.

§ 7. Einlagen, Zahlung der Einlagen

1. Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 200.000 EUR (die „**Mindestzeichnungssumme**“) zzgl. 5 % Agio. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000 teilbar sein, wobei das Agio außer Betracht bleibt (die „**Stückelung**“). Die gezeichnete Pflichteinlage nebst Agio ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Aufforderung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft

zu überweisen.

2. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind zu keinen Nachschüssen oder sonstigen Leistungen auf eine bereits vollständig geleistete Pflichteinlage verpflichtet. Entnahmen führen gegenüber der Gesellschaft zu keinem Wiederaufleben der Einlageverpflichtung. Die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall einer Einlagenrückgewähr bleibt jedoch unberührt. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage sind die Gesellschafter nicht verpflichtet (§ 707 BGB).
3. Leistet ein Kommanditist den von ihm auf seine Pflichteinlage nebst Agio geschuldeten Betrag nicht bei Fälligkeit, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Während des Verzugs schuldet der Kommanditist gemäß § 247 BGB Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. bezogen auf den rückständigen Teil der Pflichteinlage nebst Agio („**Verzugszins**“). Wird die Pflichteinlage nebst Agio trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die Komplementärin auf Weisung der AIF-KVG verpflichtet, im Namen der Gesellschaft den Kommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und die Kommanditbeteiligung herabzusetzen oder nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt. Der säumige Kommanditist hat der Gesellschaft jeden Schaden zu ersetzen, der ihr aufgrund des Verzugs entsteht. Dies gilt insbesondere für Schäden aus Verpflichtungen gegenüber dem Veräußerer eines von der Gesellschaft erworbenen Vermögensgegenstands oder für Kosten der Gesellschaft aus einer anderweitigen Refinanzierung der ausstehenden Pflichteinlage.

§ 8. Konten der Gesellschafter

1. Für die Komplementärin wird lediglich ein Verrechnungskonto geführt.

2. Für jeden Kommanditisten werden die folgenden Kapitalkonten geführt:

- a) Kapitalkonto I (Einlagenkonto)

Auf dem Kapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme gebucht (§ 5 Abs. 3). Diese bilden den Kapitalanteil eines Kommanditisten i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I. HGB.

Auf dem Kapitalkonto I werden zudem die Einzahlungen auf die gezeichnete Kapitaleinlage gebucht, die die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme übersteigen. Diese bilden die Rücklage i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer II. HGB.

- b) Kapitalkonto Ia (Agio)

Auf dem Kapitalkonto Ia wird darüber hinaus das Agio als weitere Kapitalrücklage gebucht.

- c) Kapitalkonto II (Ergebnissonderkonto)

Auf dem Kapitalkonto II werden die jährlichen Ergebnisuweisungen gebucht.

- d) Kapitalkonto III (Entnahmekonto)

Auf dem Kapitalkonto III werden laufende Entnahmen und Auszahlungen an die Kommanditisten einschließlich etwaiger verauslagter Steuerabzugsbeträge gebucht.

3. Der Anteil eines Kommanditisten am Kommanditkapital der Gesellschaft ergibt sich aus dem Kapitalkonto I. Dieser ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung. Maßgebend für das Stimmrecht des Gesellschafters ist das Kapitalkonto I.
4. Auf dem Verrechnungskonto der Komplementärin werden ihr gesamter Zahlungsverkehr mit der Gesellschaft, insbesondere getätigte Auslagen und Aufwendungen sowie deren Erstattungen gebucht.
5. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten oder eine Pflicht zum Ausgleich von Verlusten bestehen – auch im Fall der Liquidation – nicht.
6. Sämtliche Kapitalkonten sind weder in Soll noch im Haben verzinslich.

§ 9. Geschäftsführung und Vertretung, Haftung der Komplementärin, Wettbewerbsverbot

1. Für die Dauer der Gesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet.
2. Die Komplementärin ist berechtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die im Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die durch die Beauftragung Dritter entstehenden Kosten trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen.
3. Die Komplementärin wird für die Gesellschaft eine AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen und ist danach nur noch berechtigt und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der AIF-KVG gehören. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die AIF-KVG wahrgenommen.
4. Die Geschäftsführung der Komplementärin wird mindestens von zwei Personen wahrgenommen (§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 2 KAGB).
5. Die Komplementärin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und unter Beachtung der anwendbaren Gesetze, insbesondere der aufsichtsrechtlichen Bestimmungen, der Verwaltungsvorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen zu führen. Die Geschäftsführung ist gemäß § 153 Abs. 1 Satz 3 KAGB verpflichtet,
 - a) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes zu handeln,
 - b) ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und
 - c) sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger gelöst werden.
6. Unbeschadet der Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen, die nach den Vorschriften des KAGB der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-KVG vorbehalten sind, kann die Komplementärin die hier nach verbleibenden und über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gemäß § 116 Abs. 1 HGB hinausgehenden Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen nur mit Zustimmung der Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss vornehmen. Die in § 10 Abs. 8 enumerativ aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen der Gesellschaft bedürfen – soweit rechtlich zulässig – der vorherigen Zustimmung der Kommanditisten; § 164 HGB wird ausgeschlossen. Die gesetzlichen oder aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben bestehenden Befugnisse der AIF-KVG bleiben von diesem Absatz unberührt.
7. Die Komplementärin sowie ihre jeweiligen Organe sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist berechtigt, der nach § 4 Abs. 1 zu bestellenden AIF-KVG Vollmachten zu erteilen.
8. Die Komplementärin haftet gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nach den gesetzlichen Regelungen.
9. Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen des § 112 HGB).

§ 10. Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet spätestens 12 Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Alternativ können die in der ordentlichen sowie in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zufassenden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gemäß § 10 Abs. 10 gefasst werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen werden auf Veranlassung der Komplementärin hin einberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert. Darüber hinaus ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn die AIF-KVG oder Kommanditisten, die zusammen mindestens 30 % der Gesamtsumme der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Das Einberufungsverlangen muss unter Angabe der Gründe und der Tagesordnung schriftlich bei der Komplementärin

Sie hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

eingereicht werden. Das Recht, die Beschlussfassung im Wege einer Versammlung herbeizuführen, geht auf die in Satz 2 Genannten über, wenn dem Verlangen nicht binnen angemessener Frist entsprochen wird.

3. Die Einberufung der ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen erfolgt in Textform (z. B. per Telefax oder E-Mail) durch die Komplementärin unter vollständiger Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von zwei Wochen einschließlich des Tags der Absendung und des der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen und Eilbedürftigkeit kann die Einberufungsfrist auf bis 5 Bankarbeitstage einschließlich der beiden vorgenannten Tage verkürzt werden.

Die Einladungen und Aufforderungen zur Abgabe der Stimme im schriftlichen Verfahren gemäß § 10 Abs. 10 erfolgen mittels einfachen Briefs an die der Gesellschaft bzw. der Komplementärin zuletzt durch den Gesellschafter bekannt gegebene Adresse.

Die Ladung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände enthalten. Ist die Feststellung des Jahresabschlusses Gegenstand der Beschlussfassung, ist dieser der Ladung beizufügen.

Jeder Gesellschafter hat Änderungen gegenüber den in den Unterlagen der Gesellschaft festgehaltenen Angaben der Komplementärin unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 23 Abs. 2), insbesondere eine Änderung der Geschäftsanschrift, der Bankverbindung oder der Kommunikationsdaten. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern und im Verhältnis zwischen Komplementärin und Kommanditisten gelten die niedergelegten Daten als maßgeblich auch für die Zustellung.

4. Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft oder ein von der Komplementärin ausgewählter Ort. Ein anderer Versammlungsort kann durch Gesellschafterbeschluss bestimmt werden.
5. Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Die schriftliche Vollmacht ist dem

Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen. Werden mehrere Gesellschafter von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, so kann dieser insoweit voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen.

6. Die Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin geleitet. Sie kann auch einen Vertreter mit der Leitung beauftragen und im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen wie z. B. Sachverständige, deren Teilnahme sie für erforderlich hält, an der Gesellschafterversammlung teilnehmen lassen, wenn sie deren Anhörung zur Unterrichtung der Versammlung für erforderlich hält.
7. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafter unterliegen alle Gegenstände, über die nach diesem Vertrag und dem Gesetz die Gesellschafter zur Entscheidung berufen sind.
8. Gegenstand der ordentlichen und ggf. auch einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist – abgesehen von den sonstigen in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Fällen – insbesondere die Beschlussfassung über:
 - a) die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses;
 - b) die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen / Entnahmen (§ 14 Abs. 2) einschließlich Vorabauszahlungen, soweit dies der AIF-KVG nicht im Rahmen des Liquiditätsmanagements und unter Beachtung von § 9 der Anlagebedingungen obliegt;
 - c) die Entlastung der Komplementärin für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr;
 - d) die Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre bis 31.12.2025 von der zu bestellenden AIF-KVG bestimmt;
 - e) Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft über das in § 18 Abs. 1 Satz 1 genannte Datum hinaus;
 - f) die Änderung des Gesellschaftsvertrags;
 - g) entfällt;
 - h) Aufgabe des Geschäftsbetriebes und Auflösung und/oder Liquidation oder Umwandlung der Gesellschaft;
 - i) Erneute Immobilieninvestitionen des investierten Kapitals;

- j) Wechsel der Komplementärin;
- k) Wechsel der AIF-KVG;
- l) Wechsel der Verwahrstelle in Abstimmung mit der AIF-KVG;
- m) Änderung der Anlagebedingungen der Gesellschaft.
- n) Erhöhung des Ziel-Kommanditkapitals i.S.v. § 5 Abs. 6,

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen werden im Falle

- der lit. a) bis d) mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit),
- der lit. e) bis n) mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen.

In Angelegenheiten, in denen das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, ist diese maßgeblich. Eingriffe in den Kernbereich der Gesellschafterrechte bedürfen der Zustimmung des betroffenen Gesellschafters.

9. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird innerhalb von zehn Bankarbeitstagen ein schriftliches Protokoll angefertigt, das vom Leiter der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist. In dem Protokoll sind der Ort und der Tag der Versammlung, der Name des Vorsitzenden sowie die Art und das Ergebnis der Abstimmung anzugeben. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen. Von dem Protokoll hat die Gesellschaft den Kommanditisten eine Kopie zu übersenden.
10. Alle Beschlüsse können statt in Gesellschafterversammlungen auf Veranlassung der Komplementärin auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden.

Beim schriftlichen Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist grundsätzlich zwei Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen im schriftlichen Abstimmungsverfahren kann die Einberufungsfrist auf bis zu fünf (5) Bankarbeitstage verkürzt werden. Sie beginnt mit der Absendung des Schreibens, mit dem die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Dieses Schreiben hat den Abstimmungsgegenstand genau zu bezeichnen. § 10 Abs. 3 gilt entsprechend. Wird eine ordentliche Gesellschafterversammlung durch ein schriftliches

Abstimmungsverfahren ersetzt, so muss dieses Abstimmungsverfahren im Folgejahr begonnen werden. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses § 10 für das schriftliche Verfahren entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes für das schriftliche Verfahren festgelegt ist.

11. Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung liegt bei ordnungsgemäßer Einladung aller Gesellschafter und Anwesenheit/Vertretung der Komplementärin vor; unabhängig von der Anwesenheit/Vertretung der übrigen Gesellschafter.

Bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß (vgl. § 10 Abs. 3) zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind.

12. Die Stimmenmehrheit ist bei Präsenzveranstaltungen aus dem Verhältnis der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu ermitteln und im schriftlichen Verfahren aus dem Verhältnis der teilnehmenden Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Enthaltungen und ungültige Stimmen zählen als nicht abgegebene Stimme.
13. Je volle 1.000 EUR der Haftsumme gemäß dem jeweiligen Kapitalkonto I (§ 8 Abs. 2 lit. a.) gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der Gründungskommanditistin stehen die aus ihrer eigenen Einlage gemäß Satz 1 resultierenden Stimmen zu.
14. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses oder die Unrichtigkeit des Protokolls kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Bekanntgabe der Beschlussfassung (in der Regel Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren; Datum des Versandnachweises) geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt. Die Geltendmachung hat durch Klage zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung.
15. Die Gesellschafter sind zur Wahrung der Vertraulichkeit in allen Angelegenheiten der Gesellschaft verpflichtet.

16. Die AIF-KVG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Der AIF-KVG ist mit einer Frist von zwei Wochen vor

Einberufung einer Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Beschlussfassung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 11. Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Bewertung und Reporting

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2023 endet.
2. Die AIF-KVG ist gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft einen Jahresbericht für die Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind allen Kommanditisten mit der Aufforderung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 3 auf Veranlassung der AIF-KVG durch die Komplementärin zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses zuzuleiten. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die Gesellschafter bereitzuhalten.
3. Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.
4. Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und den Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Für die Häufigkeit der Bewertung gilt § 272 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Artikel 67 bis 73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die KARBV und die von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Bewertungsrichtlinie.
5. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien einen oder mehrere externe Bewerter (im Folgenden „Bewerter“). Jeder von der Gesellschaft bestellte Bewerter muss den Anforderungen des § 216 KAGB genügen.
6. Der Bewerter hat mindestens einmal jährlich die der Gesellschaft gehörenden bzw. im Eigentum einer

Beteiligungsgesellschaft stehenden Immobilien zu bewerten („Regelbewertung“);

7. Eine Immobilie darf – soweit die Gesellschafter nicht einvernehmlich etwas anderes beschließen – für die Gesellschaft oder für eine Beteiligungsgesellschaft, an der die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor entsprechend § 231 Abs. 2 KAGB bewertet wurde, der Bewerter nicht zugleich die Regelbewertung durchführt und die von der Gesellschaft zu erbringende Gegenleistung den vom Bewerter ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.
8. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Beteiligungsgesellschaft darf für die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Bewerter im Sinne des Absatzes 9 bewertet wurden.
9. Die Veräußerung einer Immobilie oder einer Beteiligung an einer Beteiligungsgesellschaft ist –soweit die Gesellschafter nicht übereinstimmend etwas anderes beschließen – nur zulässig, wenn die dafür vereinbarte Gegenleistung den von dem Bewerter festgestellten Wert nicht oder nicht wesentlich unterschreitet. Soweit im Rahmen des Ankaufsprozesses einer Immobilie mit Zustimmung der Gesellschafter ein Rückkaufsrecht des Verkäufers zu bestimmten Konditionen vereinbart wurde und dies zu einem von der Veräußerungsbewertung abweichenden Ergebnis führt, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu dem vereinbarten Wert verpflichtet.

§ 12. Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und Kostenerstattung

1. Die Komplementärin erhält eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 10.000,00 EUR zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatliche anteilige Vorschüsse erhoben werden (nachträglich nach Ende eines Monats). Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.
2. Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Geschäftsjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen.

§ 13. Ergebnisverteilung

1. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Die Vergütungsansprüche der Komplementärin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.
3. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis der Summen ihrer Kapitalkonten I (§ 8 Abs. 2) zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres zueinander verteilt, soweit in den nachfolgenden Absätzen nichts Abweichendes bestimmt ist.
4. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Zeichnungsunterlagen vollständig einschließlich der notwendigen Identifikation nach dem Geldwäschegesetz eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage nebst Agio vollständig geleistet haben.
5. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
6. Das Ergebnis der Geschäftsjahre der Platzierungsphase (bis 31.12.2024 bzw. bei Verlängerung bis 31.12.2025²) wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Summen der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Schluss des Geschäftsjahres nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der Summen der Kapitalkonten I führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger

im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I verteilt.

§ 14. Auszahlungen/Entnahmen

1. Die verfügbare Liquidität soll grundsätzlich an die Gesellschafter ausbezahlt werden, gleich ob es sich um die Ausschüttung von Gewinnanteilen oder zur Rückgewähr der Einlage führende Entnahmen handelt. Auszahlungen nach Satz 1 bedürfen der Freigabe durch die externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der zukünftigen Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft, wobei angemessene Beträge zur Abdeckung zukünftiger Liquiditätsanforderungen, insbesondere zur Risikovorsorge und zur Auszahlungsglättung, einer Liquiditätsreserve zugeführt werden sollen. Auszahlungen bedürfen zudem der Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss. Ohne vorherige Einwilligung erfolgte Auszahlungen – die nur mit Zustimmung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zulässig sind – stehen unter dem Vorbehalt der Rückforderung für den Fall, dass nachträglich die Genehmigung nicht oder nicht für die volle Höhe der Auszahlung erteilt wird. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Gesellschafter.
2. Die Auszahlung des in Abs. 1 genannten Liquiditätsüberschusses hat folgende Voraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen:
 - a) Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter, § 10 Abs. 8 lit. b);
 - b) es bestehen keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, z.B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.
3. Zur Entnahme der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse sind nur die Kommanditisten berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem 13. Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.
4.
 - a) Der Anteil des jeweiligen Kommanditisten an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem

² Verlängert bis zum 31.12.2027

Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausbezahlt werden soll. Ist für den betreffenden Kommanditisten in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung gemäß vorstehendem Abs. 3 erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu.

- b) Die Komplementärin und die AIF-KVG können Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche vornehmen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und / oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies zulässt. Bei prognosemäßiger Entwicklung ist vorgesehen, dass jeder Kommanditist bis auf weiteres ab dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 3 eine Abschlagszahlung i. H. v. anfänglich 1,00 % p.a. (der „Abschlagszahlungssatz“) bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, in vierteljährlichen Teilbeträgen i. H. v. 3/12 des Jahresbetrages der Abschlagszahlung jeweils zum 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Jahres (jeweils ein „Abschlagszahlungstag“), erstmals am Abschlagszahlungstag des Monats, das dem Monat folgt, in dem die Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. 3 beginnt, erhält. Der Abschlagszahlungssatz kann von der Komplementärin mit Zustimmung der AIF-KVG entsprechend den Anforderungen des Liquiditäts- und Risikomanagements jederzeit angepasst (einschließlich Aussetzung der Abschlagszahlungen) werden.
5. Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.
6. Soweit auf die an die Gesellschafter geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese

Gesellschafter entfallenden Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.

7. Eine Rückgewähr der Einlage, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
8. Auszahlungen sind im vorstehend geregelten Umfang auch insoweit zulässig, als Verluste oder Kapitalrückzahlungen vorgetragen und nicht durch Gewinne ausgeglichen sind.

§ 15. Berichtspflicht, Informations- und Kontrollrechte, Vertraulichkeit

1. Die Komplementärin hat die Gesellschafter über den Gang der Gesellschaft mindestens jährlich und über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ohne schuldhaftes Verzögern zu unterrichten.
2. Die Kommanditisten sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die Kommanditisten haben auch die Kosten der Gesellschaft zu tragen, sofern durch die Ausübung der Kontrollrechte durch den Kommanditisten der Gesellschaft gesonderte Kosten entstehen, z. B. durch die Beauftragung eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers oder Rechtsanwaltes im Rahmen einer Akteneinsichtnahme oder zur Beantwortung von Anfragen, die über eine gewöhnliche Ausübung der Kontrollrechte hinausgeht. Die Komplementärin darf die Einsichtnahme in Bücher und Papiere der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund verweigern.
3. Die Rechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bleiben im Übrigen unberührt.
4. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft und die von ihnen erlangten Informationen der Gesellschaft gegenüber gesellschaftsfremden Dritten Stillschweigen zu bewahren, soweit es die

gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft.

§ 16 Verfügungen über die Beteiligung

1. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und/oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z.B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt „**Verfügungen**“) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin sowie der AIF-KVG; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Verfügungen über Kommanditanteile sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 6 Abs. 5 erteilt hat. Verfügungen über Kommanditanteile sind nur an Anleger möglich, die geeignet i. S. v. § 5 Abs. 8, bzw. nicht gemäß § 5 Abs. 10 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind. Eine Verfügung über eine Kommanditbeteiligung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommanditanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.
2. Jede beabsichtigte Verfügung ist der Komplementärin sowie der AIF-KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die Komplementärin und die AIF-KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen:
 - a) Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 7 Abs. 1 vorgesehenen Mindestzeichnungssumme und Stückelung nicht entsprechen;
 - b) Nachweise betreffend die Beschränkung in § 5 Abs. 8 und 10 sind oder werden nicht oder nicht rechtzeitig erbracht;
 - c) Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
 - d) unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
 - e) der Gesellschaft stehen fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Gesellschafter zu;
 - f) der Gesellschaft und/oder deren verbleibenden Gesellschaftern würden durch eine Verfügung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen;
 - g) Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft,
 - h) ein Ausschlussgrund gem. § 19 oder § 5 Abs. 10.
3. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich.
4. Führt die Verfügung über eine Kommanditbeteiligung bei der Gesellschaft zu Kosten und/oder steuerlichen Nachteilen, so sind der Übertragende (Verfügende) und der Übernehmende (Begünstigte) der Beteiligung oder Rechte der Gesellschaft als Gesamtschuldner zum Ausgleich dieser Kosten und Nachteile verpflichtet. Dies gilt nicht für die Komplementärin.
5. Der Kommanditist hat der Gesellschaft alle Aufwendungen und Kosten aus und im Zusammenhang mit der Übertragung des Kommanditanteils zu erstatten.
6. Bei Übertragung sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 8 unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht zulässig.
7. Der neu eintretende Gesellschafter bzw. der Gesellschafter, der seinen Kommanditanteil erhöht, stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch die Verfügung entstehen, frei. Er trägt das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen individuellen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.
8. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme.
9. Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über eine Kommanditbeteiligung bedarf der Schriftform.

10. Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Veräußerer nach Verfügung über die Kommanditbeteiligung ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen.

§ 17. Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so geht seine Kommanditbeteiligung mit allen Rechten und Pflichten auf seine Erben in Höhe der jeweiligen Erbquote und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über, soweit diese nicht entsprechend § 19 oder § 5 Abs. 10 aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der Gesellschaftsvertrag wird mit den nicht ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmern unverändert fortgesetzt.
2. Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Kommanditisten haben der Komplementärin oder einem von ihr beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung beim Registergericht hinreichenden Nachweis, insbesondere gemäß § 12 Abs. 1 Satz 4 HGB i. V. m. § 35 Grundbuchordnung (GBO), im Original oder in öffentlich beglaubigter Ausfertigung, bei Testamenten alternativ auch in öffentlich beglaubigter Abschrift, die zum Zeitpunkt der Handelsregisteranmeldung nicht älter als vier Wochen sein darf, sowie die erforderlichen Handelsregistervollmachten vorzulegen.
3. Geht eine Beteiligung gemäß Absatz 1 auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen, der auch Zahlungen für alle Berechtigten entgegennimmt und leistet und für die Ausübung der Rechte und Pflichten aus der Beteiligung zuständig ist. Die Ausübung der Rechte und Pflichten aus der Beteiligung eines verstorbenen Anlegers durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig. Bis zum Nachweis der Bestellung des Bevollmächtigten - soweit eine Verpflichtung nach Satz 1 dieses Absatzes 3 besteht - bzw. Testamentsvollstreckers ruhen mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung gemäß § 13 alle Rechte aus der Beteiligung an der Gesellschaft. Ausschüttungen sind nur an den gemeinsamen Bevollmächtigten bzw. Testamentsvollstrecker vorzunehmen.
4. Soweit bei einer Mehrzahl von Erben oder Vermächtnisnehmern ein oder mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß § 19 oder § 5 Abs. 10 ausgeschlossen sind, wächst deren Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern ggf. anteilig an. Soweit alle Erben / Vermächtnisnehmer gemäß § 19 oder § 5 Abs. 10 ausgeschlossen sind, wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Die Regelungen des § 20 gelten entsprechend. Eine Abfindung des oder der ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmer findet nicht statt, soweit ihr Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern angewachsen ist. Im Übrigen bleibt § 21 unberührt.
5. Die Komplementärin ist für sämtliche vorgenannten Fälle unwiderruflich bevollmächtigt, die Zustimmung im Namen aller anderen Gesellschafter zu erklären.
6. Abweichend von den vorstehenden Regelungen gemäß Absatz 1 bis 5 werden Erben und Vermächtnisnehmer (Personen und Gesellschaften), die gemäß § 5 Abs. 10 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Gesellschafter der Gesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 21 zu. Die Gesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
7. Die durch die vorgenannten Sachverhalte verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, die für jeden einzelnen Erben oder Vermächtnisnehmer anfallen, tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

§ 18 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2039 befristet (die „**Grundlaufzeit**“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Komplementärin verlängert mit Zustimmung der AIF-KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 10 Abs. 8 lit. e) die Dauer um bis zu insgesamt maximal fünf Jahre bis zum 31.12.2044.
2. Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist

während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Komplementärin zu richten.

3. Wenn Gesellschafter, deren Kommanditbeteiligungen insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam aus wichtigem Grund kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst. In diesem Falle hat die Komplementärin die Gesellschafter von der Kündigung unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. eine schriftliches Umlaufverfahren einzuleiten, in der/in dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft fortgesetzt wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht.
4. Im Falle der Kündigung der Komplementärin gelten die Bestimmungen des § 20 Abs. 3 entsprechend.

§ 19. Ausschluss eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet unter Fortsetzung der Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Gesellschaft aus, wenn
 - a) sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte, oder
 - b) die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und/oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Die Wirksamkeit des Ausscheidens des betroffenen Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer ihm nach Maßgabe von § 21 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.
 - c) über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.
2. Die Komplementärin ist von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen nach §

181 BGB unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, wenn

- a) der Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt. Im Fall der teilweisen Nichterbringung kann der Ausschluss aus der Gesellschaft – durch Herabsetzung der Pflichteinlage auf den geleisteten Betrag unter Berücksichtigung des Agios – auch teilweise erfolgen. Die Gesellschaft kann verlangen, dass ein gemäß diesem lit. a) ganz oder – im Fall der Herabsetzung seiner Pflichteinlage – teilweise ausgeschlossener Gesellschafter den ihr durch die Teil- oder Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Im Fall eines gänzlichen Ausschlusses nach diesem lit. a) sind dem ausgeschlossenen Gesellschafter die von ihm bereits geleisteten Pflichteinlagen abzüglich etwaiger Gegenforderungen der Gesellschaft (z.B. Schadenersatzansprüche) innerhalb von drei Monaten zurück zu gewähren. Im Übrigen stehen dem nach diesem lit. a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter keine Ansprüche (z.B. auf eine Abfindung nach § 21) zu;
- b) der Gesellschafter Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt. Der Ausschluss erfolgt gegenüber dem betroffenen Gesellschafter durch eine schriftliche Erklärung, die an dessen aktuelle Kontaktdaten (§ 23 Abs. 2 und 3) zu versenden ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlussklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 23 Abs. 3 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde; der betroffene Gesellschafter scheidet jedoch spätestens mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils aus der Gesellschaft aus.
- c) ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafters vorliegt, der es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar macht, das Gesellschaftsverhältnis bzw. das Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Pflichtverletzung seiner Gesellschafterpflichten gemäß §§ 133, 140 HGB wie etwa die

Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten;

- d) der betreffende Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Abs. 8 Satz 2 und Abs. 10 erfüllt.
3. Ein Gesellschafter kann im Übrigen aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Wirksamkeit bedarf der Ausschluss der Erklärung gegenüber dem Gesellschafter, zu der die Komplementärin ermächtigt ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlusserklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 23 Abs. 3 Satz 2 findet Anwendung), unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung, sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde. Mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann der Ausschluss auch ohne Gesellschafterbeschluss erfolgen. Mit Zugang der Ausschlusserklärung ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Anschrift aus.

§ 20. Ausscheiden von Gesellschaftern

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Gesellschafter scheidet in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:
 - a) wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, mit Wirksamwerden seiner Kündigung;
 - b) wenn er gemäß § 19 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses.
3. Ein Ausscheiden der Komplementärin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die Komplementärin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die Komplementärin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

§ 21. Abfindung

1. Mit Ausnahme der nach § 19 Abs. 2 lit. a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder ausgeschiedene Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen. Weitergehende Ansprüche des ausgeschiedenen Anlegers sind ausgeschlossen.
2. Die Höhe des Abfindungsanspruchs bemisst sich nach dem Nettoinventarwert seines Gesellschaftsanteils. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Gesellschaft. Hiervon ist eine etwaige ausstehende Kapitaleinlage des Anlegers in Abzug zu bringen. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden.
3. Kommt eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Kommanditisten nicht zustande, so wird die Höhe des Abfindungsanspruches von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Gesellschaft als Schiedsgutachter gemäß § 317 ff. BGB unter Einbeziehung der Verwahrstelle gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 1 KAGB verbindlich festgestellt. Die Kosten dieses Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Anleger. Weichen die Feststellungen des Gutachters jedoch um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht gemäß Absatz 2 ab, so trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.
4. Die Abfindung wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Gesellschaft kann Stundung des Abfindungsanspruchs verlangen, soweit keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Fremdmittel zur Finanzierung der Abfindung in Anspruch zu nehmen. Offene Beträge sind mit 1 % p. a. seit Wirksamwerden des Ausscheidens zu verzinsen. Die Aufrechnung mit Gegenforderungen der Gesellschaft ist zulässig. Ab dem Zeitpunkt des Ausschlusses oder Ausscheidens

haftet der ausgeschlossene oder ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

5. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung oder auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten besteht nicht. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere der Komplementärin, für die Erfüllung des Anspruchs auf die Abfindung ist ausgeschlossen.
6. Spätere Ergebnisänderungen aufgrund von Betriebsprüfungen und/oder geänderter Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Auseinandersetzungsstichtag sind für die Abfindung unbeachtlich.
7. Befindet sich die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gesellschafters in Liquidation oder wird sie innerhalb von sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt aufgelöst, so entfällt der Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf eine Abfindung nach Maßgabe der vorstehenden § 21 Abs. 1 bis 6. Stattdessen findet die Auseinandersetzung in diesem Fall ausschließlich in der Weise statt, dass der ausgeschiedene Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft in der Weise teilnimmt, als wäre er weiterhin an der Gesellschaft beteiligt.

§ 22. Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird gemäß § 18 Abs. 1 am Ende der ggf. verlängerten Laufzeit ohne Beschluss aufgelöst. Die Gesellschafterversammlung kann durch Gesellschafterbeschluss insbesondere auch vor der festgelegten Dauer eine frühere Auflösung beschließen.
2. Die Gesellschaft wird aufgelöst, wenn ein in § 131 Abs. 1 oder 2 HGB bestimmter Auflösungsgrund eintritt.
3. Die in § 131 Abs. 3 HGB genannten Gründe führen nicht zur Auflösung der Gesellschaft. Die Bestimmungen des § 131 Abs. 3 Nr. 2 und 4 HGB, wonach die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters und die Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters (nach Pfändung des Anteils) zum Ausscheiden des betroffenen Gesellschafters führt, bleiben gemäß § 150 Abs. 4 KAGB unberührt.
4. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation nach den gesetzlichen Vorschriften statt, sofern die

Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen. Auf Grundlage eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses hat der Liquidator die Gesellschafterrechte der Gesellschaft in Bezug auf Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, dahingehend auszuüben, dass auch diese ihr Vermögen liquidieren.

5. Liquidatorin ist die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-KVG. Sollte keine AIF-KVG mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragt sein, so ist die Komplementärin oder eine von ihr benannte Gesellschaft Liquidatorin. Die Bestimmungen des § 9 finden entsprechende Anwendung auch auf die Liquidatorin. Die gemäß den Anlagebedingungen vereinbarten laufenden Vergütungen gelten bis zum Abschluss der Liquidation. Im Zusammenhang mit der Tätigkeit bei der Liquidation der Gesellschaft und der Verwertung des Gesellschaftsvermögens verauslagte Beträge sind der Liquidatorin zu erstatten, einschließlich derjenigen für die Beauftragung von Dritten.
6. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen nach pflichtgemäßem Ermessen bestmöglich zu verwerten und den Verwertungserlös nach Ausgleich der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter auszukehren, sofern die Gesellschafter nicht mit 75 % der anwesenden Kommanditisten in einer Gesellschafterversammlung eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.
7. Die Verteilung des Verwertungserlöses sowie des sich aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft ergebenden Gewinns oder Verlusts (Liquidationsgewinn bzw. -verlust) durch die Liquidatorin hat hierbei nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander zu erfolgen.

Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 8) zwischen den Gesellschaftern untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft findet nicht statt. Die Gesellschafter sind mithin nicht verpflichtet, durch Zahlungen die Gesellschafterkonten untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft auszugleichen. Die während der Liquidation an die Gesellschafter vorgenommen Auszahlungen sind vorläufig und können bei Liquiditätsbedarf der Gesellschaft von der Liquidatorin jederzeit von den betreffenden Gesellschaftern zurückgefordert werden. Eine Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist

ausgeschlossen.

§ 23. Beitrittserklärung, Kontaktdaten, Mitteilungen

1. Die Beitrittserklärung eines Kommanditisten ist Bestandteil dieses Vertrages.
2. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Firma/Name, Anschrift, Telefax-Nr., Email-Adresse, Ansprechpartner, Vertreter) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Geschäftssitz, Rechtsform, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr., Steueridentifikationsnummer etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
3. Sofern und soweit in diesem Vertrag oder zwingend durch Gesetz nicht etwas anderes bestimmt ist, sind sämtliche Ladungen, Erklärungen und sonstige Mitteilungen der Gesellschaft an die Kommanditisten den Kommanditisten in Textform (z.B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) an die der Gesellschaft von den Gesellschaftern zuletzt schriftlich mitgeteilten Kontaktdaten (die „**aktuellen Kontaktdaten**“) zu übermitteln. Sie gelten dem Gesellschafter jeweils spätestens drei Werktage nach entsprechender Absendung als zugegangen.
4. Die Anleger sind damit einverstanden, dass ihre personen- und beteiligungsbezogenen Daten durch die Gesellschaft, die Komplementärin, die von der Gesellschaft bestellte AIF-KVG und deren jeweilige Mitarbeiter, die von der AIF-KVG beauftragte Verwahrstelle und deren jeweilige Mitarbeiter, sowie die mit der Platzierung des Eigenkapitals eingeschalteten und mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (Vertriebspartner, Berater und Vermittler, der Anlegerverwaltung und der Fondsbuchhaltung, zur Verschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft, in- und ausländische Berater) und ggf. einbezogene Kreditinstitute und deren jeweiligen Mitarbeiter, entsprechend den Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) erhoben, verarbeitet, genutzt und in EDV-Anlagen gespeichert werden. Die Daten werden nach Maßgabe der Bestimmungen des BDSG (sowie ggf. anderer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen) ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung, zu Vertriebszwecken und zur Betreuung der Anleger

verwendet. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen in- und ausländischen Finanzbehörden ein. Ein Datenaustausch wird erforderlich aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Verpflichtungen oder da der Gesellschaft bei fehlender Übermittlung ein wirtschaftlicher oder rechtlicher Nachteil droht.

5. Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter sind der Komplementärin bis zum 31. Dezember des Folgejahres nachzuweisen. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderbetriebsausgaben gesondert aufzufordern. Werden diese nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt. Sonderbetriebsausgaben sind unter Vorlage von Belegen schriftlich mitzuteilen, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden.

§ 24. Kosten

1. Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Gesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung. Ausgenommen hiervon sind die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch Beitritt des Anlegers, Verfügung über die Kommanditbeteiligung, Ausschluss oder Ausscheiden begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas anderes bestimmt ist.
2. Die Anlagebedingungen bestimmen, inwieweit Kosten über die Bestimmungen dieses Vertrages hinaus von der Gesellschaft zu tragen sind.
3. Hinsichtlich Ausschüttungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Gesellschafter für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche

Bankgebühren, einschließlich der Bankgebühren für Zahlungsverkehr, falls ein Gesellschafter ins Ausland zieht oder seinen Sitz ins Ausland verlegt.

§ 25. Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit

1. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit sie nicht einer notariellen Beurkundung bedürfen. Die Schriftform gilt als gewahrt, wenn das Ergebnis einer Beschlussfassung nach den Bestimmungen dieses Vertrages festgestellt ist. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.
2. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Gesellschaft. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung.
3. Die Schadenersatzansprüche der Gesellschafter aus/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Begründung verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sämtliche Rechtstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden, sofern dem nicht gesetzliche Vorschriften, insbesondere das KAGB, entgegenstehen.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die – soweit rechtlich möglich - wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden wollten oder nach dem Sinn des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt das der Bestimmung am nächsten kommende, rechtlich zulässige Maß als vereinbart.

Winterbach, den 13. Februar 2024

Winterbach, den 13. Februar 2024

Komplementärin
GF Treuhand GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer

Gründungskommanditistin
CAP Beteiligung GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer

Geändert durch Beschlussfassung 01/2025 der Gesellschafter vom 24. November 2025

Anlagen:

Anlage 1 Anlagebedingungen

Anlage 2 Vollmacht

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

mit Sitz in Winterbach,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 740546
(nachfolgend „**Gesellschaft**“ genannt)

extern verwaltet durch die

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Große Elbstraße 14, 22767 Hamburg,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 127804
(nachfolgend „**HAM-KVG**“ genannt)

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Hinweis:

Bei der CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, handelt es sich um einen Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), dessen Anteile nur von professionellen oder semiprofessionellen Anlegern im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 32 bzw. 33 KAGB erworben werden dürfen. Ein Vertrieb an Privatanleger ist nicht zulässig.

I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

- (1.) Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB („Immobilien“),
 - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung zur Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Abs. 1 lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen („Objektgesellschaften“),
 - c) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
 - d) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements,
 - e) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB zu Liquiditätszwecken, die jedoch nicht auf Sperrkonten geführt werden müssen.
- (2.) Die HAM-KVG darf gemäß § 285 KAGB für die Gesellschaft nur in Vermögensgegenstände investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann. Für die Bewertung der Vermögensgegenstände gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB sowie § 272 KAGB entsprechend.

§ 2 Anlagegrenzen und -kriterien

Die Gesellschaft wird unmittelbar und/oder mittelbar Investitionen in der Assetklasse Immobilien tätigen und unter Beachtung der folgenden Kriterien und Grenzen investieren:

(1.) Anlagegrenzen:

Es wird mittel oder unmittelbar nur in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind und/oder Anteile an deutschen Objektgesellschaften erworben.

(2.) Anlagekriterien:

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden unmittelbar in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 lit. a) und b) angelegt; wobei „investiertes Kapital“ das der Gesellschaft für die Investitionen zur Verfügung stehende und abgerufene Kapital meint.

- (3.) Die Anlagekriterien gemäß § 2 Abs. 2 sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb der Anteile durch den ersten Anleger („Investitionsphase“) einzuhalten. Die Investitionsphase kann durch die HAM-

KVG um weitere zwölf Monate verlängert werden. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 lit. c), d), e) investiert werden.

- (4.) Die erneute Investition des investierten Kapitals ist durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen möglich. Bis zu 100 % des investierten Kapitals können hierfür von der Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren in Bankguthaben angelegt werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann.
- (5.) Ab Beginn der Desinvestitionsphase sind die vorstehenden Anlagekriterien und -grenzen nicht einzuhalten. „Desinvestitionsphase“ bezeichnet den Zeitraum ab dem 01.01.2039 bis zum vollständigen Verkauf der Vermögensgegenstände gemäß § 1 Abs. 1 lit. a) und b). Der Beginn der Desinvestitionsphase kann durch die Komplementärin mit Zustimmung der HAM-KVG an eine ggf. geänderte Grundlaufzeit der Gesellschaft (vgl. § 10 Abs. 1) angepasst werden.
- (6.) Während der Investitions- und Desinvestitionsphase kann die Gesellschaft bis zu 100 % des investierten Kapitals in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB halten.
- (7.) Die HAM-KVG legt das Kapital der Gesellschaft nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung an.

§ 3 Kreditaufnahme („Leverage“) und Belastungen

- (1.) Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 200 % 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.
- (2.) Bei der Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, welche Objektgesellschaften aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
- (3.) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.
- (4.) Die Belastung darf insgesamt 200 % 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. Zusätzlich dürfen kurzfristige Kredite (d.h. Kredite mit einer Laufzeit unter zwölf (12) Monaten) bis zur Höhe von 85 % des Wertes der Gesellschaft aufgenommen werden.

§ 4 Derivate

Geschäfte der Gesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust oder von Zinsrisiken getätigt werden. Zulässige Derivate sind Terminkontrakte auf Zinssätze, Zinsswaps sowie Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap, Collar). Total Return Swaps und Wertpapierfinanzierungsgeschäfte im Sinne der Verordnung (EU) 2015/2365 dürfen nicht abgeschlossen werden.

§ 5 Währungsrisiko

Währung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften ist der Euro (EUR). Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft sowie aufzunehmende Fremdmittel dürfen keinem Währungsrisiko unterliegen.

II. Anteilsklassen

§ 6 Anteilklassen

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

III. Ausgabepreis und Kosten

§ 7 Ausgabepreis, Initialkosten, Steuern

(1.) Ausgabepreis, Mindestkommanditeinlage

Der Ausgabepreis für einen Anleger setzt sich zusammen aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt mindestens 200.000,00 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 5.000,00 teilbar sein.

(2.) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr)

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag (5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten (einschließlich Vertriebsgebühr) beträgt – bei dem geplanten, von Anlegern einzuwerbendem Eigenkapital (Emissionsvolumen) von 15 Mio. EUR – maximal 13,632 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,314 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Bei einer Beteiligung in Höhe von 200.000,00 EUR entspricht die Summe von Ausgabeaufschlag, Vertriebsgebühr und anteiliger Initialkosten also maximal 28.628,00 EUR

(bei einem Emissionsvolumen von 15 Mio. EUR).

(3.) Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00 % der Kommanditeinlage. Es steht der HAM-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

(4.) Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr)

Die Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr) setzen sich wie folgt zusammen:

Die CAPRENDIS Vertriebsservice GmbH & Co. KG erhält 7,00 % der Summe aller Pflichteinlagen der Anleger (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Vermittlung von Anlegern und Einwerbung von Eigenkapital (Vertriebsgebühr).

Die die CAPRENDIS Beteiligung GmbH („**Asset Manager**“) erhält einmalig eine Konzeptionsgebühr in Höhe 1,785 % der gezeichneten Kommanditeinlagen, mindestens aber 238.000,00 EUR (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer).

Zusätzlich werden der Investmentgesellschaft einmalig in der Gründungs- und Platzierungsphase externe Kosten für die Anlegerverwaltung, anwaltliche Beratung und die BaFin Anmeldung in Höhe von maximal 79.300,00 EUR (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) belastet (zusammen mit der Konzeptionsgebühr für den Asset-Manager „**Initialkosten**“).

Die Initialkosten (inkl. Vertriebsgebühr) sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf einer ggf. bestehenden Widerrufsfrist (gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355, 356 BGB) fällig.

(5.) Steuern

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

Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

§ 8 Laufende Kosten

(1.) Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die HAM-KVG oder Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Abschnitten Absätzen 2 bis 6 kann jährlich insgesamt bis zu 1,70 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 198.462,50,00 EUR p.a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio der Gesellschaft zum Ende der Investitionsphase („**Gesamtportfolio**“) in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 210.962,50 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR bzw. mindestens 223.462,50 EUR

p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR. Daneben können Transaktionsvergütungen gemäß nachstehendem Absatz 8 berechnet werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf ein Emissionsvolumen von 15 Mio. EUR und fällt bei einem geringerem Emissionsvolumen entsprechend höher aus.

(2.) Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Ist die so ermittelte Bemessungsgrundlage geringer als 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals, werden der Bemessungsgrundlage die von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen hinzuge-rechnet, maximal jedoch bis die Bemessungsgrundlage 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapital entspricht. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des betreffenden Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

(3.) Vergütungen, die an die HAM-KVG und an bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die HAM-KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 75.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 82.500,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. mindestens 90.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR („**Verwaltungsvergütung**“). Die HAM-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche Abschlagszahlungen (anteilige Vorschüsse) nach Ende eines Monats auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung unberührt. Wird die Gesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr hiervon unberührt. Die Verwaltungsgebühr enthält keine Vergütung, die die HAM-KVG an Dritte für die Ausübung ausgelagerter Tätigkeiten entrichtet. Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Geschäftsjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen. Die HAM-KVG erhält davon abweichend die volle Vergütung für das Jahr 2024.

Zudem erhält die HAM-KVG eine Transaktionsgebühr nach § 8 Abs. 8 lit. a)

b) Die Komplementärin als persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 10.000,00 EUR im jeweiligen Geschäftsjahr, zahlbar zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Bei unterjährigem Eintritt oder Austritt wird die Haftungsvergütung pro rata temporis gewährt.

(4.) Vergütungen an Dritte

a) Der Asset Manager, der mit dem Asset Management der Gesellschaft beauftragt wird, erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 50.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR; mindestens 55.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für das Gesamtportfolio in Höhe von über 25 Mio. EUR, bzw. mindestens 60.000,00 EUR p.a. bei einem Kaufpreis für Gesamtportfolio ab 30 Mio. EUR („**Asset Management-Vergütung**“).

Der Asset Manager ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Gesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr hiervon unberührt.

Zudem erhält der Asset Manager eine Transaktionsgebühr nach § 8 Abs. 8 lit. a).

b) Die GF Treuhand GmbH („**Anlegerverwaltung**“), die mit der Anlegerverwaltung der Gesellschaft beauftragt wird, erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,2 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei vollen Geschäftsjahren jedoch mindestens 25.000,00 EUR p.a. („**Anlegerverwaltungs-Vergütung**“).

Die Anlegerverwaltung ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, bzw. der Mindestvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Gesellschaft unterjährig liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr hiervon unberührt.

(5.) Vergütungen auf Ebene der Objektgesellschaften

Auf Ebene der Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten 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. Das Investmentmemorandum enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

(6.) Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,06 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Vergütung beträgt mindestens 18.750,00 EUR pro Jahr ab Aufnahme der Verwahrstellenfunktion.

Die Verwahrstelle kann auf die jährliche Vergütung quartalsweise am Anfang eines Quartals für das vorhergehende Kalenderquartal anteilige Vorschüsse (Abschlagszahlungen) auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, mindestens jedoch die anteilige Minimumvergütung, erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Verwahrstelle kann nach der Maßgabe der im Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen von z.B. notariellen Beglaubigungen, der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

(7.) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallende Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
 - i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. § 286 Abs. 1 i.V.m. §§ 168, 169 und 216 KAGB; § 271 KAGB;
 - ii. Bankübliche Depot- und Kontokosten außerhalb der Verwahrstelle; ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland sowie Kosten Dritter im Zusammenhang mit der Währungsabsicherung oder Wertpapiergeschäften;
 - iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr; einschließlich ggf. anfallender Negativzinsen
 - iv. Aufwendungen für die Beschaffung und Bereitstellung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen;
 - v. für die Vermögensgegenstände entstandene Fremdkapital- oder Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten – ggfls. auch den von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien-

Gesellschaften direkt - in Rechnung gestellt werden); hierunter fallen insbesondere Vermietungskosten, Rechtsverfolgungskosten, sonstige Beratungskosten, Kosten sonstiger Sachverständiger (Gutachten) objektbezogene Marketingkosten sowie Property-Management-Kosten;

- vi. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ix. Externe Kosten in Zusammenhang mit der Strukturierung und Gründung der Gesellschaft, soweit nicht von § 7 Abs. 4 erfasst; ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen sowie Beratung in Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist;
- xi. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- xii. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- xiii. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden),
- xiv. Reisekosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bewertung - und der Verwaltung der Immobilien;
- xv. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bebauung, dem Um- und / oder Ausbaumaßnahmen an der Immobilie (Baucontrolling). Diese umfassen auch externe Projektsteuerungskosten und der Steigerung der Nebenkosteneffizienz, sowie deren fachgerechter Prüfung; Kosten in Zusammenhang mit der Buchhaltung, der Jahresabschlusserstellung für die Gesellschaft und des Reporting,

- xvi. Kosten für die EDV-technische Anbindung von Property Managern, mit denen die Gesellschaft zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsschlusses noch nicht zusammenarbeitet
- xvii. Kosten für einen elektronischen Permanent-Datenraum für die beteiligten Dienstleister
- xviii. Kosten für den Druck und Versand der für die Gesellschafter bestimmten Berichte und sonstiger Unterlagen;
- xix. Kosten in Zusammenhang mit der Erfüllung anlegerspezifischer Reporting-Anforderungen, Registrierungen und vergleichbarer Maßnahmen.

- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von lit. a) Ziffer i) bis xv) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

(8.) Transaktionsgebühren sowie Transaktionskosten

- a) Die HAM-KVG und der Asset Manager können jeweils für den Erwerb und den Verkauf eines jeden Vermögensgegenstandes nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 KAGB jeweils Transaktionsgebühren in Höhe von zusammen insgesamt bis zu 1,5 % des Netto-Kaufpreises (der „Bezugswert“) pro Transaktion erhalten. („Transaktionsgebühr“). Diese Vergütung fällt auch während der Liquidationsphase der Gesellschaft an. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die HAM-KVG oder der Asset Manager den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objekt-Gesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.
- b) Die Transaktionsgebühren werden wie folgt aufgeteilt:
bis zu einem kumulierten Gesamtvolumen von Transaktionen (Erwerb oder Veräußerung einer Immobilie oder Objekt-Gesellschaft) von 25 Mio. EUR erhält der Asset Manager bis zu 1,0 % des Bezugswertes und die HAM-KVG bis zu 0,5 % des Bezugswertes, ab einem Gesamttransaktionsvolumen von mehr als 25 Mio. EUR erhalten der Asset Manager und die HAM-KVG jeweils bis zu 0,75 % des Bezugswertes.
- c) Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die HAM-KVG oder den Asset Manager für Rechnung einer Objekt-Gesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objekt-Gesellschaft ist ein Anteil des

Verkehrswerts der von der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objekt-Gesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

- d) Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. anfallenden Kosten für Makler, Due Diligence Prüfung, etc. und ggf. entfallenden Steuern und Gebühren von gesetzlich vorgeschriebenen Stellen belastet.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern und Gebühren werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

(9.) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat bei Beteiligung an der Gesellschaft und im Falle einer Beendigung des Gesellschaftersstatus in der Gesellschaft die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der HAM-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils kann die HAM-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 0,50 % des Anteilswertes. Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger, sofern eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Anlegers nicht zustande kommt, die Kosten für die Ermittlung der Höhe der Abfindung durch den als Schiedsgutachter bestellten Abschlussprüfer zu tragen, es sei denn die Feststellungen des Gutachters weichen um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht ab. In diesem Fall trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.
- c) Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie zum Beispiel Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten. Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Tatsache resultierenden Kosten selbst zu tragen.

(10.) Steuern

- a) Sämtliche Gebühren nach diesem § 8 verstehen sich zuzüglich einer etwaig anfallenden Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, soweit die Leistungen nicht nach § 4 Nr. 8h UStG von der Umsatzsteuer befreit sind.

- b) Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 9 Auszahlungen

- (1.) Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der HAM-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Reinvestitionszwecke oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
- (2.) Die Anleger nehmen zeitanteilig im Verhältnis ihrer Pflichteinlage an den Auszahlungen teil. Die Berechnung der Teilhabe erfolgt monatlich, jeweils ab dem dreizehnten Monat des auf den Monat des wirksamen Beitritts und der Einzahlung der Pflichteinlage nebst Agio folgenden Monats.
- (3.) Auszahlungen, gleich ob es sich um die Ausschüttung von Gewinnanteilen oder zur Rückgewähr der Einlage führende Entnahmen handelt, erfolgen auf Vorschlag der HAM-KVG der Gesellschaft und bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses. Der Vorschlag erfolgt unter Berücksichtigung der zukünftigen Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft, wobei angemessene Beträge zur Abdeckung zukünftiger Liquiditätserfordernisse, insbesondere zur Risikovorsorge und zur Auszahlungsglättung, einer Liquiditätsreserve zugeführt werden sollen.
- (4.) Die Ertragsverwendung erfolgt im Übrigen auf Basis von § 14 des Gesellschaftsvertrages.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

- (1.) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2023 endet.

Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung ins Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2039 befristet („**Grundlaufzeit**“). Die Komplementärin kann die Grundlaufzeit mit Zustimmung der AIF-KVG sowie Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um bis zu insgesamt fünf Jahre bis zum 31.12.2044 verlängern. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit eine weitere Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft oder etwas Anderes.

- (2.) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Barmittel umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- (3.) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB.
- (4.) Der Jahresbericht ist bei der HAM-KVG auf Anfrage erhältlich; sofern gesetzlich vorgeschrieben, wird er ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Verwahrstelle

- (1.) Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der HAM-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
- (2.) Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen, der Level-II-Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie allen weiteren für die Ausübung der Verwahrstellenfunktion einschlägigen Gesetze und Vorgaben der Aufsichtsbehörden.
- (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 oder die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind, 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 Absatz 3 unberührt.

§ 12 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

- (1.) Die HAM-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
- (2.) Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern

verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen.

- (3.) Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen.

§ 13 Änderung der Anlagebedingungen

Die Anlagebedingungen können nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durch Gesellschafterbeschluss geändert werden.

Stand: 23. Februar 2024

Handelsregistervollmacht

Anlage Auslagerung

GF Treuhand GmbH
(Anlegerverwaltung, Beschwerdemanagement)

dhpg Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Berufsausübungsgesellschaft
(Auslagerung der Internen Revision)

HEH Hamburger EmissionsHaus AG
(Auslagerungsvertrag IT, Datensicherheit und Organisation für die Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaft
(Auslagerung der Fondsbuchhaltung)

HEH Hamburger EmissionsHaus AG
(Auslagerungsvertrag Finanz- und Rechnungswesen und Controlling für die Kapitalverwaltungsgesellschaft)

CAPRENDIS Beteiligung GmbH,
(Auslagerung des Asset Management)

Die Gesellschaft bestellt als externe Bewerter die nachfolgenden Personen / juristischen Personen, die in diversen KAGB-regulierten Immobilien-Fonds für die Bewertung der Vermögensgegenstände zuständig und somit auch der BaFin bekannt sind. Die Bewerter sind allein oder gemeinsam mit einem oder mehreren anderen Bewertern mit der Bewertung vor Erwerb sowie mit der regelmäßigen Bewertung der für den Spezial-AIF gehaltenen Immobilien / Immobilien in Immobilien-Gesellschaften beauftragt.

Karsten Jungk, BaFin-ID: 61061814	W&P Immobilienberatung GmbH
-----------------------------------	-----------------------------

Herausgeber / Anbieter des Beteiligungsangebots:

Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Große Elbstraße 14

22767 Hamburg

<https://hh-asset.de>

Amtsgericht Hamburg unter HRB 127 804

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

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Straße 24-28

60439 Frankfurt am Main www.bafin.de

Investmentgesellschaft:

CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabrikstraße 33

73650 Winterbach

Amtsgericht Stuttgart HRA 740546

Komplementärin der Investmentgesellschaft:

GF Treuhand GmbH

Fabrikstr. 33

73650 Winterbach,

Amtsgericht Stuttgart HR B 752276

Geschäftsführung: Jörg Schielein und Heinz-Josef Centini

(Stand: 16. Januar 2026)