

edira Campus 1  
GmbH & Co. geschlossene InvKG  
Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB



# Inhaltsverzeichnis

<b>Wichtige Hinweise</b>	2
<b>1 Das Angebot im Überblick</b>	4
<b>2 Angaben zur Fondsgesellschaft</b>	12
<b>3 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	20
<b>4 Die edira Gruppe</b>	30
<b>5 Die Verwahrstelle</b>	31
<b>6 Die Treuhandkommanditistin</b>	33
<b>7 Anleger</b>	34
<b>8 Anlagegegenstand</b>	36
<b>9 Wirtschaftliche Betrachtungen</b>	54
<b>10 Verwaltung der Anlagegegenstände</b>	61
<b>11 Risiken</b>	66
<b>12 Kommanditanteile</b>	97
<b>13 Fondskosten</b>	107
<b>14 Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>	111
<b>15 Bedeutende Steuervorschriften</b>	112
<b>16 Geschäftsjahr, Jahresberichte, Abschlussprüfer</b>	118
<b>17 Wesentliche Verträge und Vertragspartner</b>	120
<b>18 Verbraucherinformationen und Fernabsatz</b>	132
<b>19 Anlagen</b>	139

# Wichtige Hinweise

Bei der „edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG“, Nürnberg (nachfolgend auch „Gesellschaft“, „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“) handelt es sich um einen alternativen geschlossenen Investmentfonds in der Form einer inländischen geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft i. S. d. § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München (nachfolgend auch „KVG“) wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Sie verfügt über die für die Auflage und Verwaltung von AIF erforderliche Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach §§ 20, 22 KAGB.

Die Zeichnung von Anteilen an der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG erfolgt auf Basis dieses Verkaufsprospektes, der Anlagebedingungen, der wesentlichen Anlegerinformationen sowie des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages. Dieser Prospekt, die Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen sind gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlagen.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt um den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Der Jahresbericht eines Geschäftsjahres wird jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Jahresbericht kann auch telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der KVG unter den nachfolgenden Kontaktdaten der KVG angefordert werden:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH  
Maximiliansplatz 12  
D-80333 München

Telefon: +49 89 2620 222-0  
E-Mail: edira-kvg@xol-group.com

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Emission um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die bedeutsamen Steuervorschriften und rechtlichen Grundlagen zu dem Investmentvermögen wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere auch Änderungen der Rechtsprechung – sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele kann, soweit gesetzlich zulässig, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht übernommen werden.

Von diesem Prospekt abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in diesem Prospekt, den Anlagebedingungen oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Für sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften ist die deutsche Sprache maßgeblich (§ 303 Abs. 1 KAGB). Die gesamte Kommunikation mit den Anlegern wird in deutscher Sprache geführt.

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, übernimmt als verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG für den Verkaufsprospekt insgesamt die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Beteiligungsangebots berücksichtigt.

Der interessierte Anleger kann der Verkaufsprospekt einschließlich Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG am Sitz der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH beziehungsweise über die Internetpräsenz [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) kostenlos beziehen.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts:  
April 2021

Datum der geplanten Auflage des AIF:  
Mai 2021

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Hendrik Böhrnsen                      Torsten Schlüter

# 1 Das Angebot im Überblick

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Parameter des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Die Kurzbeschreibungen erfassen nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebots und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – d. h. diesen Verkaufsprospekt einschließlich Gesellschafts- und Treuhandvertrag, die zugehörige Beitrittserklärung, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf der Basis dieser Informationen getroffen wird.

## 1.1 Wesentliche Eckdaten der Beteiligung

### 1.1.1 Fondsgesellschaft

edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Breslauer Strasse 396, D-90471 Nürnberg

### 1.1.2 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben

- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB),
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 lit. a) KAGB erfüllen,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements,
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### 1.1.3 Anlagegrenzen

a) Die Gesellschaft wird sich als Gesellschafter im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB unmittelbar an der edira Campus Invest GmbH („Beteiligungs-GmbH“) beteiligen und 100 % der Gesellschaftsanteile erwerben. Der ausschließliche Unternehmensgegenstand dieser GmbH ist das Verwalten des eigenen Vermögens.

Die GmbH ist zum Zeitpunkt des Erwerbs der Gesellschaftsanteile an den folgenden drei bestehenden Unternehmen („Zielunternehmen“) unmittelbar als alleinige Kommanditistin bzw. Gründungskommanditistin beteiligt

- edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, Nürnberg
- edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG, Nürnberg
- edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG, Nürnberg

Die zu erwerbende GmbH fungiert insofern zukünftig als Beteiligungs-GmbH, weil sie alle Kommanditanteile an den drei Zielunternehmen hält und Anteile an weiteren Unternehmen erwerben könnte. Der Unternehmensgegenstand aller drei Zielunternehmen ist der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, das Umbauen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt

es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

Darüber hinaus kann sich die Beteiligungs-GmbH an weiteren Unternehmen beteiligen, die denselben Unternehmensgegenstand haben wie die drei oben genannten Zielunternehmen.

Mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals wird in die soeben beschriebenen Unternehmensbeteiligungen investiert.

Die verbleibenden 40 % können in Vermögensgegenstände investiert werden, die grundsätzlich für die Gesellschaft erwerbbar sind.

b) Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements, welches insbesondere zur Deckung der anfallenden laufenden Kosten gem. § 8 der Anlagebedingungen erforderlich ist, bis zu 20 % des zu investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 2 bis 4 der Anlagebedingungen investiert sein.

Abweichend hiervon kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren ab Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten, um es entsprechend diesen Anlagebedingungen zu investieren. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

c) Die Gesellschaft kann im Zusammenhang mit der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

d) Reinvestitionen sind möglich. Die Anlagegrenzen gemäß § 2 Ziffer 1 der Anlagebedingungen müssen mit Abschluss der Investitionsphase erfüllt sein. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer gemäß vorstehendem Satz kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

e) Fondswährung der Gesellschaft ist der Euro (EUR).

f) Falls keine Beteiligungen an Zielgesellschaften oder Zielunternehmen innerhalb der definierten Anlagegrenzen beziehungsweise der Kriterien gemäß § 2 Nr. 1 der Anlagebedingungen erworben werden können, haben die Anleger gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages des AIF die Möglichkeit zu entscheiden, ob der Gesellschaftsvertrag und/oder die Anlagebedingungen geändert werden sollen, oder die Gesellschaft aufgelöst werden soll. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### 1.1.4 Laufzeit

- a) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft grundsätzlich bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen eine Verlängerung der Laufzeit mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit in Höhe von 50 % der abgegebenen Stimmen. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist um bis zu zwei Jahren möglich.
- b) Zulässige Gründe für eine Verlängerung(en) der Grundlaufzeit sind:
- die Anteile an den Zielunternehmen beziehungsweise deren Beteiligungen sind aufgrund veränderter Marktbedingungen oder geänderter vertraglichen Gegebenheiten der Zielunternehmen beziehungsweise deren Beteiligungen noch nicht verkauft und das Zielunternehmen noch nicht abschließend liquidiert, so dass die Gesellschaft ihre Anteile nicht liquidieren kann,
  - die zu erwartenden Erträge aus der Liquidation der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft, der Zielunternehmen, beziehungsweise der entsprechenden Beteiligungen der Zielunternehmen, die u.a. abhängig von der Ertragskraft der bestehenden Vermögenswerte und damit von der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage sind, entsprechen nicht den Erwartungen der Gesellschafter,
  - eine Wertsteigerung der Beteiligungen an den Zielunternehmen sowie deren Beteiligungen wird während der Verlängerung erwartet.

- c) Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft zu richten.
- d) Das vorstehende gilt entsprechend für eine Kündigung von mittelbar an der Gesellschaft beteiligten Treugebern. Eine ordentliche Kündigung des Anlegers hinsichtlich seiner Beteiligung ist ausgeschlossen. Treugeber können ihre Kündigung (aus wichtigem Grund) alternativ auch an die Treuhänderin richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) entsprechend auch teilweise kündigen.

#### 1.1.5 Zeichnungsfrist

- Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), und endet grundsätzlich am 31. Oktober 2022.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, das Ende der Zeichnungsfrist und damit den Schließungstermin einmal oder mehrmals mit Zustimmung der KVG zu verlängern, längstens jedoch bis zum 31. Oktober 2023.

### 1.1.6 Angestrebte Ausschüttungen/Auszahlungen (vor Steuern) – nicht garantiert/Prognose

- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von ca. 147,49 % inkl. Ausschüttungen / Auszahlungen aus dem Verkauf der Beteiligungen an den Zielunternehmen bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Agio und jeweils vor Abzug von Steuern und gegebenenfalls Steuerzahlungen. Hieraus ergibt sich ein IRR (Interner Zinsfuß bzw. Internal Rate of Return) von 7,26 %.
- Es werden jährlich Ausschüttungen / Auszahlungen angestrebt, erstmalig für das Geschäftsjahr 2022.

### 1.1.7 Mindestbeteiligung

- EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag (Agio).
- Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

### 1.1.8 Einzahlung

Die Zeichnungssumme und der Ausgabeaufschlag sind, soweit in der jeweiligen Beitrittserklärung nicht anders vereinbart, innerhalb von 14 Tagen auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen.

Die Einzahlung von Beteiligungssumme und Agio in EUR ist zu Gunsten des folgenden Kontos der Gesellschaft zu leisten:

Zahlungsempfänger: edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG

Bank: IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG,  
Friedrichshafen  
IBAN: DE59 6511 0200 1632 7432 7430 08  
BIC: IBBFDE81XXX

### 1.1.9 Geplantes Kommanditkapital

Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen; das „Kommanditkapital“) kann während der Beitrittsphase auf insgesamt bis zu EUR 20.000.200 (das „Emissionsvolumen“ oder „Ziel-Kommanditkapital“) erhöht werden. Die Erbringung der Pflichteinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig.

### 1.1.10 Anlegerprofil

Das Angebot richtet sich grundsätzlich nur an natürliche Personen. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermessen insbesondere auch juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Kirchen zulassen.

### 1.1.11 Beteiligungsform

Die Anleger können sich nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin FORTUM Treuhand GmbH, Nürnberg (im Folgenden auch „Treuhanderin“ genannt) als Treugeber beteiligen.

Ein späterer Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist zulässig. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.

### 1.1.12 Fremdkapital

Auf Ebene der Fondsgesellschaft ist eine Aufnahme von Fremdkapital konzeptionell nicht vorgesehen, jedoch gemäß § 4 der Anlagebedingungen grundsätzlich möglich.

Die Gesellschaft darf Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Für die Aufnahme von Fremdkapital bestehen hinsichtlich Art und Herkunft grundsätzlich keine Beschränkungen. Es sind jedoch die Bestimmungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 der Anlagebedingungen zu beachten, wonach die Belastung von Vermögensgegenständen mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar und marktüblich sein und die Verwahrstelle den Maßnahmen zustimmen muss.

### 1.1.13 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden (§ 4 der Anlagebedingungen).

### 1.1.14 Mit der Kapitalanlage verbundene Rechte und Pflichten des Anlegers

- Pflicht zur Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios entsprechend der Fälligkeit,

- Recht auf Beteiligung am laufenden Ergebnis der Gesellschaft und am Liquidationsergebnis,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Recht der Treugeber auf Ausübung der Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhandkommanditistin bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte des HGB zu,
- Recht der Treugeber auf eine spätere Umwandlung der Treugeberstellung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung und Direkteintragung im Handelsregister,
- Recht auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Verfügung über die Beteiligung (bspw. Übertragung der Beteiligung) nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe „Haftungsrisiko“ im Abschnitt 11. „Risiken“),
- Recht zur außerordentlichen Kündigung,
- Pflicht zur Mitteilung relevanter persönlicher Daten und bei Datenänderungen sowie bei Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung,
- Pflicht zur Vertraulichkeit, und gesellschaftsvertragliche Treuepflichten.

### 1.1.15 Steuerliche Betrachtung

Bei dem Fonds handelt es sich um ein Investmentvermögen im Sinne des KAGB. Der Fonds ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert, die mittelbar in mindestens drei inländische Zielunternehmen investiert.

Die Besteuerung der Anleger richtet sich nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen für Personengesellschaften. Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft nicht Steuersubjekt bei der Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger.

Die Fondsgesellschaft erzielt prognose- und konzeptionsgemäß Einnahmen durch die Ausschüttungen aus der Beteiligungsgesellschaft bzw. den unmittelbaren Beteiligungen an Zielgesellschaften und dadurch Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 EStG und Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an der Beteiligungsgesellschaft und / oder an den Zielgesellschaften oder deren Auflösung Einkünfte gemäß § 20 Abs. 2 EStG.

Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft an den Anleger erfolgen bis zum Zeitpunkt der Feststellung der positiven Einkünfte und des Gesellschafterbeschlusses über dessen Verwendung (Ausschüttungsbeschluss) als Entnahme, welche als Rückzahlung auf die Einlage der entsprechenden Kapitalanteile des Anlegers erfolgt.

Bei Feststellung der positiven Einkünfte werden diese den Anlegern anteilig zugerechnet und unterliegen, sofern die Anteile an der Fondsgesellschaft des Anlegers im Privatvermögen gehalten werden, den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG; werden die Anteile an der Fondsgesellschaft im Betriebsvermögen des Anlegers gehalten, unterliegen die vorgenannten Gewinnanteile den Einkünften

aus Gewerbebetrieb gem. § 15 EStG.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen dem gesonderten Steuertarif nach § 32 d EStG (Abgeltungssteuer), was zur Folge hat, dass ein Abzug von tatsächlichen Werbungskosten mit diesen Einkünften ausgeschlossen ist und lediglich der sog. Sparerpauschbetrag abgezogen werden kann.

Im Rahmen einer Günstigerprüfung bei der Einkommensteuererklärung wird die Möglichkeit eröffnet, den Differenzbetrag zwischen der einbehaltenen Kapitalertragssteuer (Abgeltungssteuer) und der tatsächlichen einkommensteuerrechtlichen Steuerlast auszugleichen.

Das Abgeltungssteuerverfahren nach § 32 d EStG kommt jedoch nicht bei Veräußerungsgewinnen nach § 20 Abs. 2 EStG zur Anwendung, wenn die Voraussetzungen des § 17 EStG erfüllt sind, was bei einem auf den jeweiligen Anleger entfallenen prozentualen Anteils an der Beteiligungs- oder den Zielgesellschaften von mindestens 1 % gegeben wäre. Dies hätte eine Besteuerung dieser Einkünfte nach § 3 Nr. 40 a EStG zur Folge; dadurch würden die Veräußerungsgewinne nach dem Teileinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 a EStG) zu 60 % steuerpflichtig und im Gegenzug wären die Aufwendungen mit dieser Veräußerung nur im gleichen Umfang (60 %) abzugsfähig.

Konzeptionsgemäß kann es nur in besonderen Fällen zu dieser Besteuerung nach dem Teileinkünfteverfahren kommen, da für die Einordnung einer Beteiligung als relevante Beteiligung nach § 17 EStG nicht die Ebene der Fondsgesellschaft selbst, sondern die anteilige Beteiligungsquote des jeweils einzelnen Anlegers maßgebend ist.

Die Kosten für die Erstellung der individuellen Steuererklärung sind durch die Anleger zu tragen.

Der Fonds hat zusätzlich zu den bereits feststehenden drei inländischen Zielunternehmen die Möglichkeit in weitere Zielunternehmen in Deutschland und auch im Ausland zu investieren. Dies ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen, aber die theoretische Möglichkeit besteht. Sollte der Fonds in ausländische Unternehmen investieren, könnten

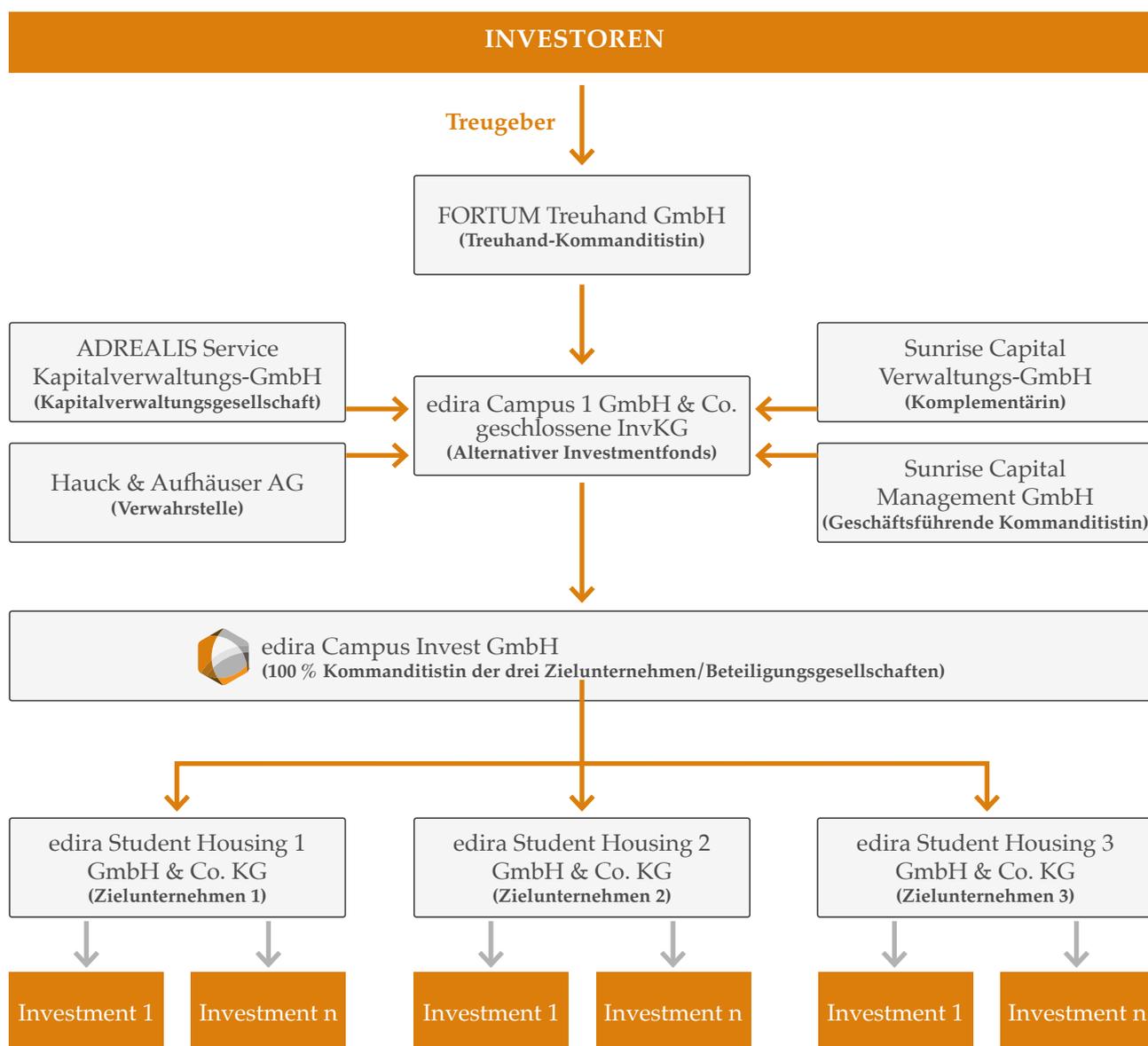
diese ausländischen Einkünfte einer Quellensteuer unterliegen.

Die mit der Beteiligung verbundenen steuerlichen Auswirkungen werden ausführlich im Kapitel 15 „Bedeutsame Steuervorschriften“ dargestellt.

## 1.2 Zusammenfassung Fondsdate

Art von Fonds	Geschlossener Publikums-AIF
Alternativer Investmentfonds (AIF)	edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Nürnberg
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Komplementärin des AIF	Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz
Geschäftsführende Kommanditistin des AIF	Sunrise Capital Management GmbH, München
Treuhandkommanditistin	FORTUM Treuhand GmbH, Nürnberg
Vertriebskoordination	edira Select GmbH & Co. KG, Nürnberg
Laufzeit	Bis 31.12.2026 mit Verlängerung um max. 2 Jahre.
Kündigung durch Anleger	Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch den Anleger ist ausgeschlossen.
Mindestbeteiligung	EUR 10.000 (ohne Agio); höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
Agio	5 % auf die Kapitaleinlage
Einzahlungen	Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme der Beitrittserklärung auf das Fondskonto.

### 1.3 Geplante Investmentstruktur und wesentliche Beteiligte des AIF



## 2 Angaben zur Fondsgesellschaft

### 2.1 Firma, Sitz und Gründung

Fondsgesellschaft ist die edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“, „Gesellschaft“ oder „AIF“ genannt) mit Sitz in Nürnberg und geschäftsansässig Breslauer Str. 369, D-90471 Nürnberg.

Die Gesellschaft wurde im Juli 2020 als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 03. September 2020 unter der Handelsregisternummer HRA 18966 in das Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen.

Der Gesellschaftsvertrag ist als Anlage II (Kapitel 19.2) diesem Verkaufsprospekt beigelegt.

### 2.2 Unternehmensgegenstand

Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Unter Beachtung des vorstehenden Satzes und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen i. S. d. § 266 KAGB ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen. Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditalanlagevermögens eine Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB. Die Kommanditgesellschaft selbst übt keine nach dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

### 2.3 Beteiligungskonzept und angestrebte Auszahlungen

Das vorliegende Beteiligungsangebot bietet Anlegern die Möglichkeit sich mittelbar an Unternehmen zu beteiligen, die sich mit dem Erwerb, dem Entwickeln, dem Bebauen und Errichten, dem Umwidmen, Umbauen und Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung beschäftigen bzw. die sich an solchen Projekten beteiligen. Der Fokus liegt hierbei gemäss den Anlagebedingungen primär auf wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

Ein Mikro- und Studentenapartment ist eine in sich geschlossene, sehr kleine Einzimmerwohnung. Typischerweise bieten sie auf ca. 14 – 32 qm Platz für Wohn- und Schlafräum, ein Bad und eine Küchenzeile. Die Bewohner können hierbei auch Zugang zu einer gemeinschaftlich genutzten Küche, einem Bad oder einer Dusche, einer Terrasse und einem Dachgarten haben.

Die Fondsgesellschaft strebt eine jährliche Ausschüttung (vor Steuern) von 2,0 % an, bezogen auf den Anlagenbetrag des Anlegers ohne Agio, beginnend voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2022. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 147,49 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagenbetrag des Anlegers ohne Agio.

## 2.4 Geschäftsjahr, Laufzeit und Kündigung

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr 2020 ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31. Dezember 2020 endet.

Die Gesellschaft ist entsprechend ihres Gesellschaftsvertrages grundsätzlich bis zum 31.12.2026 befristet (die „Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) eine Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 2 Jahren.

Zulässige Gründe für eine Verlängerung liegen insbesondere vor, wenn

- a. kein Käufer für die Zielgesellschaften bzw. die Beteiligungsgesellschaft gefunden wird bzw. die Beteiligungen nicht vollständig verkauft werden;
- b. der zu erwartende Verkaufserlös aus der Liquidation der Anteile an den Ziel- bzw. der Beteiligungsgesellschaft nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht;
- c. eine Wertsteigerung der Zielgesellschaften bzw. des Wertes der Beteiligungsgesellschaft während der Verlängerung erwartet wird.

Die Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind in § 16 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages vollständig und abschließend geregelt.

Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur au-

ßerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft zu richten.

Vorstehendes gilt entsprechend für eine Kündigung von mittelbar über die Treuhänderin FORTUM Treuhand GmbH an der Gesellschaft beteiligten Treugebern. Treugeber können ihre Kündigung (aus wichtigem Grund) alternativ auch an die Treuhänderin richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) entsprechend auch teilweise kündigen.

## 2.5 Gesellschafter, Geschäftsführung und Vertretung

### 2.5.1 Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Reichenaustraße 19, D-78467 Konstanz (die „Komplementärin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 718559. Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft nicht beteiligt.

### 2.5.2. Geschäftsführende Kommanditistin

Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die Sunrise Capital Management GmbH, Maximiliansplatz 12, D-80333 München (die „geschäftsführende Kommanditistin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage von 100 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt.

### 2.5.3. Treuhandkommanditistin

Weitere Gründungskommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die FORTUM Treuhand GmbH, Breslauer Str. 369, D-90471 Nürnberg (die „Treuänderin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Nürnberg unter HRB 31903 mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von Euro 100. Die Treuänderin ist berechtigt ihre Pflichteinlage ganz oder teilweise als Treuänderin für Dritte zu halten. Hierzu wird ein gesonderter Treuhandvertrag (der „Treuhandvertrag“) abgeschlossen. Der Treuhandvertrag ist in der Anlage im Abschnitt 19.3 dieses Verkaufsprospektes vollständig wiedergegeben.

### 2.5.4 Haftsumme

Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuänderin sind jeweils mit einer Haftsumme in Höhe von Euro 100 in das Handelsregister eingetragen.

### 2.5.5 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin, soweit gesetzlich zulässig und nicht abweichend im Gesellschaftsvertrag bestimmt,

allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Organe sind zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB berechtigt. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.

Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben für die Gesellschaft die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die KVG wahrgenommen. Die KVG wird im nächsten Kapitel des Verkaufsprospektes vorgestellt.

Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sind nur noch berechtigt und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der KVG gehören.

Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich unter Berücksichtigung des Vorstehenden auf die Vornahme aller Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Soweit im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist, bedarf die geschäftsführende Kommanditistin für alle darüber hinausgehenden Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafter. Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören insbesondere alle nachfolgenden Handlungen, Erklärungen und Rechtsgeschäfte und alle

Maßnahmen, die damit im Zusammenhang stehen, einschließlich der Geltendmachung von Rechten der Gesellschaft, sofern diese nicht in den Aufgabenbereich der KVG fallen:

- a. Maßnahmen und Geschäfte, die in den Anlagebedingungen und im Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft vorgesehen oder zu deren Durchführung erforderlich oder sachdienlich sind einschließlich des Erwerbs von Geldmarktinstrumenten gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements;
- b. Abschluss, Änderung, Ergänzung, Verlängerung, Kündigung, Aufhebung sowie Durchführung eines Verwaltungsvertrages mit einer dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechenden externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, wodurch diese Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet wird, die Gesellschaft zu verwalten und insbesondere das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich des Kommanditanlagevermögens im Sinne von § 156 Abs. 2 KAGB) anzulegen und zu verwalten;
- c. Wahrnehmung sämtlicher Gesellschafterrechte der Gesellschaft in den Vermögensgegenständen;
- d. Aufnahme von Darlehen, die der Finanzierung von an ausgeschiedene Kommanditisten / Treugeber zu zahlenden Abfindungen dienen.

Mit Zustimmung der KVG hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht in Not- und Eilfällen, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und / oder Rechtshandlungen, die einer Zustimmung der Gesellschafter bedürfen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Dazu gehört auch die Wahrnehmung von Gesell-

schafterrechten in den Vermögensgegenständen. Hat die geschäftsführende Kommanditistin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten und die Maßnahme auf der nächsten Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haften gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen des § 112 HGB).

## 2.6 Jahresabschluss/Lagebericht/Jahresbericht

Die KVG hat gemäß § 158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht für den AIF zu erstellen und zu veröffentlichen (vgl. Kapitel 16). Des Weiteren sind innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäss den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben aufzustellen. Sie werden von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Jahresabschluss und Lagebericht werden durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB geprüft und testiert.

Die Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 erfolgt durch die KVG. Die KVG plant hierfür Dürkop Möller und Partner mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg zu bestimmen. Für die Geschäftsjahre ab 2022 erfolgt die Wahl durch die Gesellschafterversammlung. Die Beauftragung erfolgt durch die KVG.

## 2.7 Vermögens- und Ergebnisverteilung

Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I und II, § 6 Gesellschaftsvertrag) am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander am Vermögen einschließlich Liquidationserlös und am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft beteiligt, soweit der Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes bestimmt. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Beitrittserklärung vollständig einschließlich aller zur Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz notwendigen Angaben eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage zzgl. eines Agios vollständig geleistet haben. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust nicht beteiligt.

Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 bis 2022 wird jeweils abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom auf den Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts folgenden Monatsletzten des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung seiner Treugeberbeteiligung zunächst diesem Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beteiligte Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass jeder Anleger entsprechend dem Zeitpunkt seines unwiderruflichen Beitritts am darauffolgenden Monatsletzten am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase der Gesellschaft teilnimmt. Die Sonderregelung endet zum Abschluss des Geschäftsjahres, in dem die Platzierungsphase endete. Die Beteiligung am Ergebnis der auf die Platzierungsphase folgenden

Ergebnisse erfolgt entsprechend dem Verhältnis der Kapitalkonten I der Gesellschafter. 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.

Aus dem Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft ist von der KVG zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten. Die Auszahlung des vorgenannten Liquiditätsüberschusses hat folgende Voraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- a) Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag und
- b) es bestehen keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, z.B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.

Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, 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 werden kann. Die Auszahlungen erfolgen im Verhältnis der Kapitalkonten I und II zueinander. Diese Auszahlungen werden dann als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, bis ein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der der Auszahlung zustimmt oder diese genehmigt. Nicht genehmigte

Auszahlungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden.

Die Anleger nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil. Voraussetzung ist kumulativ der wirksame Beitritt und die Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio.

Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.

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 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.

## 2.8 Gesellschafterversammlungen

Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet im Folgejahr statt. Alternativ können die in der ordentlichen sowie in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse auch im schriftlichen oder internetgestützten Verfahren (Umlaufverfahren) gefasst werden.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin statt bzw. werden auf ihre Veranlassung hin von der Treuhänderin einberufen. Darüber hi-

naus ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn die KVG oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 30 % der Gesamtsumme der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Das Einberufungsverlangen muss unter Angabe der Gründe und der Tagesordnung schriftlich bei der Treuhänderin eingereicht werden.

Die Einberufung der ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen erfolgt schriftlich durch die Treuhänderin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von drei Wochen einschließlich des Tages der Absendung und des Tages der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen einschließlich der beiden vorgenannten Tage verkürzt werden.

Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft oder ein von der Treuhänderin ausgewählter Ort.

Beim schriftlichen oder internetgestützten Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist grundsätzlich vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen im schriftlichen oder internetgestützten Abstimmungsverfahren kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Sie beginnt mit der Absendung des Schreibens, mit dem die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert werden. bzw. mit dem Datum des Versands an das persönliche elektronische Postfach.

Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen oder internetgestützten Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufswidrigkeit 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 geschäftsführende Kommanditistin kann außerdem Personen zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung zulassen, deren Anwesenheit sie für zweckmäßig hält. Ehepartner der Gesellschafter können an den Präsenzveranstaltungen der Gesellschaft als nicht stimm- und redeberechtigte Besucher teilnehmen, wenn der Gesellschafter der Teilnahme seines Ehepartners nicht ausdrücklich gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin widerspricht.

Die Treugeber sind berechtigt, an der Gesellschafterversammlung selbst teilzunehmen. Ihre Rechtsstellung entspricht insoweit der von Direktkommanditisten. Der Treuhänderin wird bei Abstimmungen für ihre Stimmen eine gespaltene Stimmabgabe entsprechend den Beteiligungen ihrer Treugeber gestattet. Die Treugeber sind von der Treuhänderin bevollmächtigt, bei Gesellschafterversammlungen sowie bei Beschlussfassungen im Wege des schriftlichen Abstimmungsverfahrens die der Treuhänderin aufgrund ihrer durch die Treugebereinlage zustehenden Stimmrechte anteilig und entsprechend der Höhe ihrer Treugebereinlage im Verhältnis zur gesamten Treugebereinlage selbst auszuüben. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die Treuhänderin diese Rechte nicht aus. Die Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden. Dies gilt für den Fall, dass die Treugeber an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder sich vertreten lassen. Sofern die Treugeber nicht an der Gesellschafterversammlung teilnehmen und

sich auch nicht vertreten lassen, besteht keine Bevollmächtigung der Treugeber durch die Treuhänderin. Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhänderin diese Rechte nach Weisungen des Treugebers, im Übrigen nach pflichtgemäßen Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.

Den Anlegern stehen im Übrigen die Kontrollrechte eines Kommanditisten gemäß § 166 HGB zu. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft.

## 2.9 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten der Gesellschaft (vgl. § 8 Ziff. 8 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit unterliegen insbesondere:

- Feststellung des Jahresabschlusses,
- Entlastung der Komplementärin, Geschäftsführenden Kommanditistin und Treuhänderin,
- Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft,
- Wahl des Abschlussprüfers.

Der Beschlussfassung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen unterliegen insbesondere:

- Änderung des Gesellschaftsvertrags,
- Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäss § 2 der Anlagebedingungen um weitere 12 Monate,
- Auflösung der Gesellschaft,
- Wechsel der KVG.

Je volle 10 Euro der Haftsumme auf dem Kapitalkonto I gewähren dem Gesellschafter eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin stehen die jeweils aus ihrer eigenen Einlage gemäß Satz 1 resultierenden Stimmen zu.

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

# 3 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

## 3.1 Allgemeine Angaben zur KVG

Der AIF hat mit der ADREALIS Kapitalverwaltungs-GmbH (KVG) am 04. September 2020 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH mit Sitz in D-80333 München, Maximiliansplatz 12 als externe KVG i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB geschlossen.

Die ADREALIS Kapitalverwaltungs-GmbH wurde im Jahr 2013 gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 258883 eingetragen. Das Stammkapital der KVG beträgt 125.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

2014 erhielt die KVG die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung von geschlossenen inländischen Investmentvermögen in Form von Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB und Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die (nach Erweiterung der Erlaubnis der KVG in 2016 und in 2018) in

- Erneuerbare Energien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB),
- Immobilien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
- Schiffe (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 2 KAGB),
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2 und 4 KAGB genutzt wird,
- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB),

- Vermögensgegenstände wie Anteile oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB; in Anteile an geschlossenen Fonds (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB) nur, wenn diese Fonds ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände investieren,
- Vermögensgegenstände (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements) nach den §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7)

investieren.

## 3.2 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages

Die KVG ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des AIF i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB beauftragt und wird die von ihr übernommenen Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im ausschließlichen Interesse der Anleger des AIF wahrnehmen. Die KVG ist verpflichtet, die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie behördliche Anordnungen und Verwaltungsvorschriften (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) einhalten sowie den Gesellschaftsvertrag des AIF zu beachten.

### 3.2.1 Leistungsumfang

Die Aufgaben der KVG, die diese als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KVG-Bestellungsvertrag übernimmt, umfassen die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Zusätzlich übernimmt die KVG weitere administrative Tätigkeiten im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung.

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

Die KVG übernimmt im Rahmen der Fondskonzeption ferner die Abstimmung des Fondskonzeptes in allgemeiner wirtschaftlicher, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht, die Erstellung der dem Fondskonzept zugrundeliegenden Kalkulation, die Verhandlung, Prüfung und Abschluss der dem Fondskonzept zugrundeliegenden Verträge unter Einbeziehung rechtlicher und steuerlicher Berater, die Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen – jeweils inkl. etwaiger Nachträge – sowie die Durchführung des Vertriebsanzeigeverfahrens.

Änderungen der für den AIF maßgeblichen investment-/aufsichtsrechtlichen Standards und Verpflichtungen sind, wenn diese auf Grund geänderter gesetzlicher oder behördlicher Rahmenbedingungen notwendig werden, von der KVG zu berücksichtigen. Die KVG ist berechtigt, vergleichbare Aufgaben auch für andere Investmentvermögen zu übernehmen.

### 3.2.2 Rechte und Pflichten der KVG

Die KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung, insbesondere im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, für den AIF 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 des AIF, der

Anlagebedingungen des AIF und den sonstigen Verkaufsunterlagen des AIF zu treffen und den AIF bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten.

Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gem. § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände und das laufende Fonds- und Assetmanagement.

Der AIF selbst ist nicht berechtigt, Verfügungen über die Anlageobjekte zu treffen. Soweit dies im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens erforderlich ist, ist die KVG berechtigt, dem AIF insoweit verbindliche Weisungen zu erteilen. Der AIF erteilt der KVG Vollmacht, für ihn alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrnehmung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben erforderlich sind.

Die KVG stellt für die Erfüllung ihrer Aufgaben über die erforderliche Geschäftseinrichtung personelle und technische Ressourcen zur Verfügung. Sie wird angemessene Maßnahmen treffen, um Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF auftreten, zu ermitteln und organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Prävention und Steuerung der Interessenkonflikte treffen. Sie wird die von ihr nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen in ihre internen Kontrollverfahren einbeziehen. Bei gesetzlich und behördlich angeordneten Prüfungen ermöglicht die KVG die sachgemäße Prüfung der zu erbringenden Leistungen.

Die KVG wird Daten des AIF durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen vor unbefugtem Umgang und Verlust schützen. Insbesondere werden die Systeme gegen unbefugte oder

zufällige Vernichtung, zufälligen Verlust, technische Fehler, Fälschung, Diebstahl, widerrechtliche Verwendung, unbefugtes Ändern, Kopieren, Zugreifen und andere unbefugte Bearbeitung durch den Einsatz von Backup-Systemen, insbesondere durch automatische und regelmäßige Speicherung von Daten, und andere geeignete Maßnahmen geschützt.

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

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

- Anlegerverwaltung: FORTUM Treuhand GmbH, Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg
- Fondsbuchhaltung: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz

Weiterhin hat die KVG folgende Auslagerungen vorgenommen:

- Buchhaltung der KVG: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz
- IT-Netzwerk und Service: cionix GmbH, Finkenkruger Str. 8, D-14612 Falkensee
- Interne Revision: Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Theodor-Stern-Kai 1, D-60596 Frankfurt am Main

### 3.2.3 Rechte und Pflichten des AIF

Der AIF ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren, die das Vertragsverhältnis betreffen. Die KVG räumt dem AIF die zur Wahrnehmung dieser Überwachungsaufgaben notwendigen Auskunfts-, Einsichts-, und Zugangsrechte (auch zu Datenbanken, die das Vertragsverhältnis betreffen) ein.

Die KVG räumt dem AIF und dessen Jahresabschlussprüfern sowie ggf. den Prüfern der Finanzverwaltung ein ungehindertes, vollumfängliches Einsichts- und Prüfrecht hinsichtlich aller das Kommanditanlagevermögen der AIF unmittelbar oder mittelbar betreffenden Angelegenheiten ein. Gleiches gilt für Prüfungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie die von dieser mit der Prüfung beauftragten Stellen. Die Kosten der vorgenannten Prüfungen sind vom AIF zu tragen, sofern Gesellschaftsvertrag oder Anlagebedingungen nicht etwas anderes regeln.

Der AIF ist verantwortlich für die Festlegung und Änderung der festgelegten Anlagestrategie und Anlagegrenzen des AIF. Er ist jedoch ohne vorherige Zustimmung der KVG nicht befugt, über das Kommanditanlagevermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen. Soweit dies insoweit erforderlich wird, ist die KVG berechtigt, dem AIF Weisungen zu erteilen.

Der AIF sichert der KVG seine Mitwirkung zu, sofern und soweit etwaige gesetzliche Änderungen, Änderungen der Verwaltungspraxis oder konkrete behördliche Anordnungen Anpassungen der unter diesem Vertrag zu erbringenden Dienstleistungen der KVG, Anpassungen des Gesellschaftsvertrages

und/oder der Anlagebedingungen des AIF oder sonstige Änderungen oder Maßnahmen erforderlich machen, die der Mitwirkung des AIF bedürfen. Er informiert die KVG unverzüglich über sämtliche Belange, die für die Tätigkeit der KVG nach dem KVG-Bestellungsvertrag relevant sind.

### 3.2.4 Vergütung der KVG

Die KVG erhält eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Pauschalvergütung in Höhe von bis zu 1,33 % der Bemessungsgrundlage, bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022, jedoch maximal für 36 Monate ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe jedoch mindestens 165.250 EUR im jeweiligen Geschäftsjahr.

Aus dieser Vergütung zahlt die KVG bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage für die Leistung der Anlegerverwaltung an die FORTUM Treuhand GmbH (Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg) und bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage für die Leistung der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung an die Prospero Service GmbH (Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz).

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

Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse (Abschlagszahlungen) in Höhe von je 1 / 12 von bis zu 1,33 % der auf Basis der jeweils aktuell geltenden Bemessungsgrundlage bzw. in den ersten zwei Jahren ab der Auflage auf die vereinbarte Pauschalvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Netto-

inventarwertes auszugleichen.

Ein Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung besteht für die KVG nicht.

Für die Tätigkeiten im Rahmen der Fondskonzeption erhält die KVG als einmalige Vergütung eine Pauschalvergütung in Höhe von 0,72 % inklusive etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer der Summe aller von den Anlegern bis zu dem im Gesellschaftsvertrag des AIF genannten Schließungstermin einschließlich ggf. Verlängerungen gezeichneten Kommanditeinlagen („Pflichteinlagen“). Das von den Anlegern zu zahlende Agio bleibt hierbei außer Betracht. Die tatsächliche Einzahlung der Pflichteinlagen durch die Anleger ist für die Berechnung maßgeblich. Die Vergütung für die Fondskonzeption ist grundsätzlich im Zuge der Abrechnung der Initialkosten fällig und auf ein von der KVG noch zu benennendes Konto ohne Abzug zu zahlen. Die Höhe und Fälligkeit der Vergütung richtet sich nach der Höhe und der tatsächlichen Einzahlung der Pflichteinlagen. Die KVG wird den Betrag von 0,72 % inklusive etwaig anfallender Umsatzsteuer der gezeichneten Pflichteinlagen an die EDIRA Geschäftsführungs GmbH, Nürnberg, für deren Beratungstätigkeit im Rahmen der Fondskonzeption weiterreichen.

Extern anfallende Kosten und zwar einschließlich in Rechnung gestellter Vergütungen (i) für die Verwahrstelle, (ii) für die Komplementärin des AIF, (iii) für die geschäftsführende Kommanditistin, (iv) für die Treuhänderin FORTUM Treuhand GmbH sowie Auslagen sonstiger externer Dienstleister, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF erforderlich sind (u.a. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Bewerter), werden – soweit zulässig – von der KVG samt Nachweis an den AIF weiterbelastet. Die Parteien können vereinbaren, dass der AIF Vergütun-

gen im Wege des abgekürzten Zahlungsweges unter Einbeziehung der Verwahrstelle direkt an die vorbezeichneten externen Dienstleister leistet.

### 3.2.5 Haftung

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.

### 3.2.6 Vertragsdauer und Beendigung

Die Laufzeit des Vertrags ist unbestimmt. Der AIF kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, frühestens drei Jahre nach Vertriebsgestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Gemäß § 154 Abs. 1 S. 5 Nr. 1 KAGB steht der KVG ausschließlich ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise eine Anordnung der BaFin nach § 18 Abs. 7 KAGB. Nach Auflösung des AIF ist der AIF, ungeachtet des Vorstehenden berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende zu kündigen. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate, § 154 Abs. 1 KAGB.

Jede Kündigung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen. Im Falle der Kündigung durch die KVG hat die KVG eine Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger zu bewirken und hierüber im dem der Kündigung nächstfolgenden Jahresbericht des AIF zu berichten, sofern die KVG diesen Jahresbericht noch erstellt. Für den Fall der Beendigung dieses Vertrags ist die KVG verpflichtet, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen bis zur Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft fortzuführen und die Überleitung der Geschäfte auf die neue Ka-

pitalverwaltungsgesellschaft zu begleiten. Die Regelungen dieses Vertrags gelten in diesem Falle fort.

### 3.2.7 Sonstiges

Die Parteien verpflichten sich zur Änderung des Vertrages, wenn gesetzliche und sonstige aufsichtsrechtliche Bestimmungen eine Änderung erforderlich machen oder die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht von einer Partei die Änderung des Vertrages verlangt. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit diesem Vertrag ist München.

### 3.2.8 Übertragung der Verwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Fondsgesellschaft gemäß § 11 Ziffer 1 der Anlagebedingungen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Ferner können die Anleger gemäß § 8 Ziffer 8 lit. 1 des Gesellschaftsvertrages einen Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Dreiviertelmehrheit der in einer Gesellschafterversammlung abgegebenen Stimmen beschließen.

## 3.3 Geschäftsführung/Aufsichtsrat

Geschäftsführer der KVG sind seit 1. August 2017 Hendrik Böhrnsen, verantwortlich für das Portfoliomanagement mit den weiteren Bereichen Vertrieb / Marketing, Personal, Interne Revision, Unternehmensstrategie und Anlegerverwaltung, und seit 1. Juli 2017 Torsten Schlüter, verantwortlich für Risiko- / Liquiditätsmanagement mit den weiteren Be-

reichen Rechnungswesen, Bewertung, Meldewesen, Auslagerungscontrolling, Compliance, Geldwäsche, Datenschutz und IT. Beide sind geschäftsansässig in D-80333 München, Maximiliansplatz 12. Die KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen.

Hendrik Böhrnsen, Jahrgang 1976, verantwortet als Geschäftsführer das Portfoliomanagement der KVG. Nach seinem BWL-Studium mit den Schwerpunkten Controlling, industrielle Kostenrechnung und Wirtschaftsinformatik, begann er seine Laufbahn als Controller in einem der führenden Unternehmen im Bereich der Bewertung. Im Jahre 2011 wechselte er als Fondsmanager zu einer auf Asset-Management und Investment Services spezialisierten Unternehmensgruppe. Er leitete zunächst das Fondsmanagement, bevor er im gleichen Konzern als Group Head of Portfoliomanagement verantwortlich für die Assets in den Bereichen Immobilien, Schiffe, Private Equity sowie Agrar- und Waldinvestments und Erneuerbare Energien war. Hendrik Böhrnsen verfügt über umfangreiche Kompetenzen unter anderem in den Anlageklassen Erneuerbare Energie, Immobilien, Schiffe und Private Equity.

Torsten Schlüter, Jahrgang 1966, verantwortet das Risikomanagement und die Compliance der AD-REALIS Service KVG. Der studierte Betriebswirt begann seine Laufbahn bei einer internationalen Schifffahrtsgruppe, welche zu den erfahrensten sowie renommiertesten Initiatoren der Beteiligungsbranche gehört. Er war lange Jahre im Controlling tätig und später Geschäftsführer verschiedenster Unternehmen innerhalb der Unternehmensgruppe. Er verantwortete als Geschäftsführer unter anderem die Bereiche Risikomanagement, Compliance und Investor Relations. Torsten Schlüter verfügt über umfangreiche Erfahrung mit geschlossenen Fondsstrukturen, unter anderem in den Anlageklassen

Schiffe, Flugzeuge und Private Equity.

Aufsichtsräte der KVG sind Stefan Klaile (Vorsitzender) sowie Thomas Soltau und Harald Elsperger.

Stefan Klaile gründete 2010 die XOLARIS-Gruppe. Er ist unter anderem Geschäftsführer der XOLARIS AG, Vaduz, und seit 2013 Vorstandsmitglied (verantwortlich unter anderem für den Geschäftsbereich Portfoliomanagement) der XOLARIS Service Kapitalverwaltungs-AG, München. Vor 2010 sammelte er mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich liquider und illiquider Finanzprodukte in Führungspositionen bei internationalen Brokern, Banken und Unternehmensberatungen sowie einem bankunabhängigen Spezialisten für Private Equity-Investments und Hedgefonds in der Schweiz.

Harald Elsperger ist Vorstand der xpecto AG, einem Anbieter von Software für Sachwertinvestments und unterstützt folgende Bereiche: Onlinezeichnung, Anlegerverwaltung, Anlegerbuchhaltung, Meldewesen, Risikomanagement und Liquiditätsmanagement.

Thomas Soltau ist Vorstandsvorsitzender der wallstreet:online capital AG, einem von Banken und Initiatoren unabhängigen Fondsvermittler im Internet.

### 3.4 Versicherung der KVG

Für die KVG besteht Versicherungsschutz mit einer Deckungssumme von 5.000.000 Euro je Versicherungsfall und insgesamt je Jahr als Teil der Hauptdeckungssumme, der den Anforderungen des § 25 Abs. 6 und Abs. 8 KAGB qualitativ und quantitativ entspricht. Der Versicherungsschutz besteht mindestens bis zum 31. Dezember 2020. Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher

gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr. Das Versicherungsunternehmen wird die BaFin über Beginn und Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, in Kenntnis setzen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Deckung nach den Planungen nicht kündigen, sofern nicht zeitlich lückenlos ein entsprechender Versicherungsschutz neu begründet wird oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft über zusätzliche Eigenmittel nach § 25 Abs. 6 KAGB verfügt, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken.

### 3.5 Vergütungspolitik

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

Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG und deren Geschäftsführung ist nicht an die Wertentwicklung der verwalteten Investmentvermögen gekoppelt. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft hat damit keinen Einfluss auf das Risikoprofil sowie die Anlageentscheidungen für die Investmentvermögen.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehören 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 KVG nicht eingerichtet.

### 3.6 ESG-Integration

Die KVG hat „ESG-Integration“ als den Vorgang der Aufnahme von Informationen zu umweltbezogenen, sozialen und Unternehmensführungsaspekten („ESG“) in die Anlageentscheidungen zur Verbesserung der risikobereinigten Renditen definiert. Die KVG ist sich der Bedeutung wesentlicher ESG-Informationen in Bezug auf die verschiedenen Anlageklassen und das Portfoliomanagement bewusst. Die ESG-Informationen spielen bei der Portfoliostrukturierung und Portfolioüberprüfung sowie im Zuge des Anlageentscheid eine bedeutende Rolle.

Das Risikomanagement der KVG wird für jeden Fonds und jedes Asset gemeinsam mit dem Portfoliomanagement eine Überprüfung der Portfolios durchführen, um sicherzustellen, dass neben traditionellen finanziellen Risiken auch die Exponierung gegenüber ESG-Risiken regelmäßig berücksichtigt wird. Der Portfoliomanager berücksichtigt ESG-Daten in seinem Research-Prozess innerhalb der Gesamtmenge der ihm zur Verfügung stehenden Informationen und entscheidet im Zuge seines Anlageprozesses über die Wesentlichkeit solcher ESG-Daten. Hierbei werden auch die wahrscheinlichen Auswirkungen von ESG-Risiken auf die Anlagen des Fonds berücksichtigt. ESG-Faktoren sind nicht die einzigen Aspekte, die bei Anlageentscheidungen für den Fonds berücksichtigt werden. Der Portfoliomanager beurteilt im Rahmen seiner Anlageentscheidung eine Vielzahl von wirtschaftlichen und finanziellen Faktoren. Die Beurteilung von ESG-Daten durch den Portfoliomanager ist subjektiv und diese kann sich im Laufe der Zeit auch ändern.

Soweit nicht anders in der Fondsdokumentation angegeben und in das Anlageziel des Fonds aufgenommen, besteht kein Hinweis darauf, dass ein Fonds zu einer ESG-orientierten oder auswirkungs-

orientierten Anlagestrategie übergehen oder Ausschluss-Screenings durchführen wird.

Die KVG hat die Erfahrung gemacht, dass die finanzielle Leistung und Wertschöpfung einer Zielgesellschaft durch solide Unternehmensführungspraktiken maßgeblich beeinflusst wird. Dies umfasst neben einer Überwachung des Risikomanagements unter anderem auch die Rechenschaftspflicht der Geschäftsführung und die Einhaltung von Vorschriften. Unser Ansicht nach bilden hohe Corporate Governance-Standards die Grundlage für die Führung und Beaufsichtigung der Geschäftsführung.

Fundierte Praktiken in Bezug auf die wesentlichen Umweltfaktoren, die dem Geschäftsmodell eines Unternehmens innewohnen, können ein Signal für operative Exzellenz und Managementqualität sein. Die für die langfristige wirtschaftliche Leistung eines Unternehmens relevanten Umweltfaktoren sind in der Regel branchenspezifisch. Im heutigen dynamischen Geschäftsumfeld können allerdings einige weitere Faktoren wie etwa Regulierung und technologischer Wandel einen breiteren Einfluss haben. Die Berichterstattung eines Unternehmens sollte Gesellschaftern und anderen helfen, den Ansatz des Unternehmens für einen Umgang mit diesen Faktoren sowie die Art und Weise zu verstehen, wie Risiken abgemildert und Chancen genutzt werden.

Die Investitionen in Zielgesellschaften erfolgen unter Berücksichtigung auch unter Kriterien im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance). Hierbei handelt es sich um drei zentrale Faktoren, die verwendet werden, um die Nachhaltigkeit und die ethischen Auswirkungen einer Anlage in Zielgesellschaften zu bestimmen. Beispielsweise kann

„Umwelt“ auf Themen wie Klimarisiken und die Verknappung natürlicher Ressourcen eingehen, während „Soziales“ arbeitsrechtliche Fragen sowie Produkthaftungsrisiken wie Datensicherheit umfassen kann. Der Bereich „Unternehmensführung“ berücksichtigt beispielsweise Aspekte wie Geschäftsethik und die Vergütung von Führungskräften. Dies sind lediglich Beispiele, und die Politik eines Fonds wird hierdurch nicht unbedingt bestimmt. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien schließt Investitionen in Gesellschaften/Unternehmen aus, die an Geschäftsfeldern/Geschäftstätigkeiten (oder damit verbundenen Tätigkeiten) beteiligt sind, die ESG-Kriterien zuwiderlaufen. Beispiele für solche Geschäftsfelder/Geschäftstätigkeiten sind: umstrittene Waffen, Tabak, nicht jugendfreie Unterhaltung, Alkohol, Glücksspiel, Kernenergie, genetisch veränderte Organismen, Ölsand und Kraftwerkskohle. Die Definition von „Beteiligung“ am jeweiligen Geschäftsfeld bzw. der jeweiligen Geschäftstätigkeit kann auf dem Anteil des Umsatzes, einer festgelegten Gesamtumsatz-Schwelle oder einer Verbindung mit einem Geschäftsfeld / einer Tätigkeit unabhängig vom damit erzielten Umsatz basieren.

### 3.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die KVG folgende weitere Investmentvermögen nach dem KAGB:

- AgriTerra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums AIF),
- ATMOS ADVISORS I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG (Spezial-AIF),

- BVF Early Invest GmbH & Co. 3 geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Garbe Logimac Fonds Nr. 2 AG & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- HAB US Immobilienfonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- IDF – Immobilienentwicklung Deutschland Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Spezial-AIF),
- KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF),
- Solvium Logistic Fund One GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Syracuse Alster GmbH & Co. geschlossene InvestmentKG (Publikums-AIF),
- UnitedInvestmentPartnersProjektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital I GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital III GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital V GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),

- V+ GmbH & Co. Fonds 1 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- V+ GmbH & Co. Fonds 2 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- V+ GmbH & Co. Fonds 3 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB).

## 4 Die edira Gruppe

Die edira Gruppe bildet eine Holdingstruktur um die Muttergesellschaft EDIRA Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft EDIRA Holding GmbH wurde am 08. Januar 2016 von Herrn Ralf Landwehr gegründet und ist unter HRB 32753 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist die Breslauer Straße 396 in 90471 Nürnberg. Die Geschäftsführung hat Herr Landwehr als Gründungsgesellschafter inne.

Das Geschäftsfeld der edira Gruppe umfasst im Wesentlichen die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich geschlossener Fonds. Das Hauptaugenmerk besteht in der Initiierung von Alternativen Investmentfonds (AIF), insbesondere für Investitionen in Projektentwicklungen von Immobilien und Infrastruktur oder deren Bestand. Dabei positioniert sich die edira Gruppe mit einem klaren Profil am Markt für geschlossene Beteiligungen.

Mit der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG hat die edira Gruppe ihren ersten AIF initiiert, der von der renommierten Service-KVG AD-REALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, aufgelegt wird. Damit legt die edira-Gruppe den Grundstein für eine erfolgreiche Kooperation für eine Reihe von geplanten Immobilienfonds mit Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen im Bereich Studentisches Wohnen oder Mikroapartments in Deutschland.

Die edira Gruppe ist als mittelständisches Unternehmen organisatorisch und personell breit aufgestellt. Die verantwortlichen Mitarbeiter bringen umfangreiche Erfahrung und Expertise aus den Bereichen des Immobilienmanagements, der Immobilienrestrukturierung und dem Vertrieb von Finanzvehikeln ein. Hervorzuheben ist die Qualität der transparenten und fortlaufenden Anlegerinformation durch die Tochtergesellschaft FORTUM Treuhand GmbH.

## 5 Die Verwahrstelle

### 5.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Die KVG hat mit der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in D-60311 Frankfurt, Kaiserstraße 24, am 30.10.2017 einen Rahmen-Verwahrstellenvertrag (inkl. Service Level Agreement) abgeschlossen. Mit Schreiben vom 27.08.2020 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Auswahl von Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle für den AIF genehmigt.

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in der Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main. Das Bankhaus wird im Handelsregister Frankfurt unter der Nummer HRB 108617 geführt und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie durch die Europäische Zentralbank. Der Vorstand der Bank besteht aus dem Vorsitzenden des Vorstands Michael Bentlage sowie den Mitgliedern des Vorstands Dr. Holger Sepp und Robert Sprogies.

Das Bankhaus Hauck & Aufhäuser blickt auf eine mehr als 220 Jahre alte Geschichte zurück und vereint diese heute mit innovativen Ideen und digitalen Anwendungen. Die Bank konzentriert sich auf die ganzheitliche Beratung und die Verwaltung von Vermögen privater und unternehmerischer Kunden, das Asset Management für institutionelle Investoren, Research-, Sales- und Handelsaktivitäten mit einer Spezialisierung auf Small- und Mid-Cap-Unternehmen im deutschsprachigen Raum sowie individuelle Services bei Börseneinführungen und Kapitalerhöhungen. Hauck & Aufhäuser beschäftigte 2019 rund 740 Mitarbeiter an den Standorten Frankfurt am Main, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Luxemburg, Zürich, London und Dublin.

Im Geschäftsfeld Asset Servicing von Hauck & Aufhäuser sind rund 240 Mitarbeiter in den Bereichen Financial Assets und Real Assets tätig. Hier bietet Hauck & Aufhäuser sämtliche Dienstleistungen rund um die Administration von Investmentprodukten für unabhängige Vermögensverwalter, Finanzdienstleister, institutionelle Investoren, Asset Manager sowie Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) mit den regionalen Schwerpunkten Deutschland, Luxemburg, Schweiz und Österreich an. Die Assets under Custody (AuC) belaufen sich zum Jahresende 2019 auf rund 133 Mrd. Euro.

### 5.2 Aufgaben der Verwahrstelle

Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG erbringt für den AIF sämtliche ihr gemäß KAGB obliegende Aufgaben, insbesondere die laufende Überwachung und Verwahrung der zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände. Unter anderem wird die Verwahrstelle folgende Aufgaben übernehmen:

- Prüfung des Eigentums des AIF an den Vermögensgegenständen
- Kontrolle der Ausgabe und Rücknahme von AIF-Anteilen
- Überwachung der Zahlungsströme des AIF
- Kontrolle der Ausschüttungen / Auszahlungen an die Anleger
- Sicherstellung der Ertragsverwendung und Ergebnisverteilung
- Erteilung der Zustimmung zu bestimmten zustimmungspflichtigen Geschäften, z. B. Belastungen von Vermögenswerten des AIF

- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung von Verfügungsbeschränkungen

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

### 5.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen, so dass zurzeit eine Beschreibung von Auslagerungen auf Unterverwahrstellen entfällt. Für den AIF wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine verwahrfähigen Vermögensgegenstände erworben und damit auch noch kein Depot bei der Verwahrstelle eingerichtet.

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

### 5.4 Haftung der Verwahrstelle

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 dem Fonds 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.

### 5.5 Interessenskonflikte

Bei der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG tätige Personen sind derzeit weder für die KVG noch für den AIF tätig. Aus den von der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG zu erbringenden Aufgaben sind derzeit keine Interessenkonflikte ersichtlich.

Sollten die von der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG 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 Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG der KVG den Interessenkonflikt anzeigen.

### 5.6 Sonstiges

Auf Antrag wird die KVG Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich Identität, Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerten Verwahrstellenaufgaben der Verwahrstelle übermitteln.

## 6 Die Treuhandkommanditistin

### 6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Treuhandkommanditistin ist die FORTUM Treuhand GmbH mit Sitz in D-90471 Nürnberg, Breslauer Str. 396 und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 31903. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Rechtsanwalt Kurt Heim.

### 6.2 Aufgaben der Treuhandkommanditistin

Der AIF hat am 28.08.2020 mit der Treuhandkommanditistin einen Treuhandvertrag abgeschlossen, der diesem Prospekt als Anlage III (Kapitel 19.3) beigefügt ist.

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kommanditanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu erwerben und zu halten. Aufgrund des Treuhandvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und ist als Kommanditistin der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Die Treuhänderin unterrichtet die Anleger unverzüglich über alle Informationen und Dokumentationen der Gesellschaft. Sie nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse der Anleger wahr. Sie unterrichtet die Anleger über die Beschlussgegenstände der Gesellschafterversammlungen und eine etwaige Tagesordnung. Die Treuhänderin fordert die Anleger zur Stimmabgabe auf und beruft Präsenzveranstaltungen der Gesellschaft ein. Sie übt ihr auf die Beteiligung entfallendes Stimmrecht der Treugeber aus und führt die ihr erteilten Weisungen aus. Die Annahme von Beitrittserklärungen von Treugebern erfolgt über die Treuhänderin. Sie ist

gegenüber der Gesellschaft zur Leistung der Kommanditeinlage zzgl. Agio auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen verpflichtet.

Treugeber können sich nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar an der Gesellschaft beteiligen. Für Direktkommanditisten wird das Vertragsverhältnis mit der Treuhänderin als Verwaltungstreuhand fortgeführt.

### 6.3 Haftung

Die Treuhänderin haftet gegenüber Treugebern für eigenes sowie das Verschulden ihrer Erfüllungshelfen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Die Treuhänderin haftet gegenüber Treugebern insbesondere nicht für den Eintritt von wirtschaftlichen Prognosen, die Werthaltigkeit der Beteiligung und Ertragsfähigkeit der Gesellschaft sowie insbesondere für die Erzielung der geplanten Erträge oder Einhaltung der geplanten Kosten, die Bonität von Vertragspartnern der Gesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen, sowie für steuerliche Auswirkungen keine Haftung. Die Treuhänderin haftet nicht für das Erreichen der wirtschaftlichen Zielsetzung der Gesellschaft und des Treugebers. Die steuerlichen Ergebnisse der Beteiligung des Treugebers stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit.

# 7 Anleger

## 7.1. Profil des typischen Anlegers

Angesprochen werden Privatanleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB, § 67 Abs. 3 WpHG), semi-professionelle Anleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB, § 67 Abs. 3 WpHG) und professionelle Anleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB, § 67 Abs. 2, 6 WpHG), die bereits grundlegende Kenntnisse und / oder Erfahrungen mit Finanzprodukten, wie zum Beispiel Investmentvermögen, haben und die an einer langfristigen unternehmerischen Beteiligung interessiert sind. Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von vier Jahren und vier Monaten nach Fondsschließung, längstens bis zum 31.12.2026 (Ende Grundlaufzeit).

Sie richtet sich darüber hinaus nur an solche Anleger, die bereit und finanziell fähig sind, Ausfallrisiken, das heißt finanzielle Verluste bis hin zum 100 %-igen Verlust der geleisteten Einlage zzgl. Agio zu tragen und darüber hinaus bereit und finanziell fähig sind, etwaige weiterer Zahlungsverpflichtungen, zu tragen, die letztlich bis hin zur Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers führen können (siehe Kapitel 11 „Risiken“, insbesondere Kapitel 11.6 „Maximalrisiko“, Seite 95).

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine langfristige Kapitalanlage, die mit verschiedenen Risiken verbunden ist, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (vgl. das Kapitel 11 „Risiken“ auf den Seite 64 ff.). Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an einzelne natürliche Personen und Personenhandelsgesellschaften. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich, wobei Zeichnungen durch einen Lebenspartner bzw. Ehepartner als Einzelperson jeweils zulässig sind. Die geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermes-

sen insb. auch juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Kirchen zulassen.

Die Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und / oder laufende Liquiditätsrückflüsse aus der Beteiligung angewiesen sind oder 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. Die Beteiligung ist daher auch nicht zur Altersvorsorge geeignet. Nicht angesprochen werden Personen, denen (1) die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen fehlen, (2) die einen kurzfristigen Anlagehorizont haben, (3) denen die Bereitschaft fehlt, die Risiken der Beteiligung zu tragen.

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger geeignet, die sich langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Fondsgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Anleger sollten über einen langfristigen Anlagehorizont von 6 Jahren und für den Fall der Verlängerung der Laufzeit (durch Gesellschafterbeschluss um insgesamt bis zu 2 Jahren) über einen langfristigen Anlagehorizont von bis zu 8 Jahren verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit ihrer Beteiligung (siehe „Risiko der eingeschränkten Handelbarkeit der Anteile, Fungibilitätsrisiko“ im Kapitel 11 „Risiken“, Seite 88 bewusst sein. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich zur Beimischung dienen. Beteiligungen dieser Art werden nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt. Für Anlagen dieser Form existiert auch kein geregelter Zweit-

markt. Eine Übertragung oder Veräußerung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt. Ferner kann bei einer Veräußerung ggf. nicht der angestrebte Preis realisiert werden.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) bzw. US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens (siehe Kapitel 12 „Kommanditanteile“, Seite 93).

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

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

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

## 7.2 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG verwaltet die Fondsgesellschaft sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Anleger der Fondsgesellschaft fair behandelt und bestimmte Investmentvermögen und deren Anleger nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt werden.

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.

Die KVG richtet ihre gesamten Entscheidungen und organisatorischen Strukturen bezogen auf das Investmentvermögen so aus, dass eine Gleichbehandlung gewährleistet ist.

# 8 Anlagegegenstand

## 8.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB,
2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

## 8.2 Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik

**Das Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger durch die Generierung von Einnahmeüberschüssen aus den Zielgesellschaften sowie durch die Erzielung von Wertzuwächsen und deren Realisierung beim geplanten Verkauf bzw. der Liquidation der Zielgesellschaften am Ende der Laufzeit.**

**Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, das vorstehend genannte Anlageziel durch die Verfolgung der nachstehend dargestellten Anlagepolitik zu verwirklichen.**

**Anlagepolitik des AIF ist das Einwerben von Kommanditkapital, um zulässige Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 Ziffer 1 bis 4 der Anlagebedingungen zu erwerben – insbesondere die Beteiligung an den Zielgesellschaften – und hiermit die Erfüllung des Anlageziels zu erreichen. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.**

## 8.3 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

Die Investmentgesellschaft wird nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren und sicherstellen, dass mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Unternehmensbeteiligungen gemäß § 2 der Anlagebedingungen und unter nachfolgender Ziffer 8.4 dargestellten Zielgesellschaften investiert wird. Die verbleibenden bis zu 40 % können in Vermögensgegenstände investiert werden, die grundsätzlich für die Investmentgesellschaft erwerbbar sind.

Während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs, kann die Investmentgesellschaft zwecks wirtschaftlicher Mittelverwendung von dem Grundsatz der Risikomischung und den vorstehenden Diversifikationsvorgaben abweichen.

Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Nr. 2, 3 und 4 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft investiert sein. Abweichend hiervon kann die Investmentgesellschaft während der Investitionsphase bis zu 100 % ihres Wertes in Bankguthaben halten, um es entsprechend dieser

Anlagebedingungen zu investieren.

Die Investmentgesellschaft kann im Rahmen ihrer Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Bankguthaben halten. Die Anlagegrenzen gemäß § 2 der Anlagebedingungen müssen innerhalb von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn erfüllt sein.

Die Währung der Investmentgesellschaft und der Zielgesellschaften ist der Euro (EUR).

#### 8.4 Zielgesellschaften

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft wird im Rahmen der Anlagepolitik durch deren Beteiligung an mindestens drei Zielgesellschaften in Deutschland erreicht.

Der AIF beabsichtigt, gemäß § 2 der Anlagebedingungen, 100 % der Gesellschaftsanteile an der edira Campus Invest GmbH, Nürnberg, zu erwerben. Die edira Campus Invest GmbH ist ihrerseits die jeweilige Alleinkommanditistin von drei Zielgesellschaften:

edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG,  
Nürnberg,

edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG,  
Nürnberg,

edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG,  
Nürnberg.

Komplementärin der drei Zielgesellschaften ist jeweils die EDIRA Management GmbH mit Sitz in Nürnberg.

Die Unternehmensstrategie der Zielgesellschaften

sieht die unmittelbare und / oder mittelbare Investition in Immobilien mit dem Fokus auf wohnwirtschaftliche Projekte im Bereich der Mikroapartments bzw. des Studentischen Wohnens vor.

Im Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Beteiligungsangebots stehen die oben dargestellten Zielunternehmen bereits fest, eine Beteiligung an den Zielgesellschaften ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Investmentgesellschaft kann sich über die edira Campus Invest GmbH zudem an weiteren Zielgesellschaften beteiligen, welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststehen. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen sog. Blind-Pool (siehe „Blind-Pool-Risiko“, Kapitel 11.2.7, Seite 69).

##### 8.4.1 Unternehmensgegenstand der Zielgesellschaften

Der Unternehmensgegenstand aller drei Zielunternehmen ist der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, das Umbauen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräusserung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

##### 8.4.2 Studentenapartments

Eine allgemein gültige Definition eines Mikro- und / oder Studentenapartments gibt es bislang nicht. Grundsätzlich lässt sich hierunter jeder kleinflächige Wohnraum fassen, der ausschließ-

lich von Studierenden bewohnt wird. Hierbei kann man zwei Typen unterscheiden: Wohnheime auf der einen Seite und den unregulierten Markt auf der anderen.

Die Wohnheime können von der Hochschule selbst, vom Studentenwerk oder privat betrieben werden, was zu einem differenzierten Dienstleistungsangebot führen kann. Der unregulierte Markt bezeichnet das Wohnen in nichtstudentischen Wohnhäusern oder das Wohnen im Privateigentum.

Um als Studentenapartment attraktiv zu sein, muss die Immobilie gewisse Anforderungen für die Bedürfnisse der Zielgruppe erfüllen. Hierbei spielt die Lage (Nähe zur Hochschule, Stadtzentrum und zum ÖPNV etc.), der Grundriss des möblierten Apartments und dessen Ausstattung sowie weitere gemeinschaftliche Nutzungsangebote im Haus eine wesentliche Rolle.

### 8.4.3 Ziel und Investitionsmarkt

#### 8.4.3.1 Immobilienmarkt in Deutschland allgemein

Der deutsche Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen.

#### Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland\*

10-Jahres Durchschnitt: 44,1



nen. Die Nachfrage war hoch und Mieten und Kaufpreise stiegen, während das Angebot an attraktiven Investitionsmöglichkeiten zunehmend geringer wurde. Dazu beigetragen haben u.a. das immer noch niedrige Zinsumfeld und die starke Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland in Verbindung mit stabilen Märkten und einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die gute Arbeitsmarktlage mit Beschäftigungshöchstständen führt mittlerweile zu einem zunehmend wachsenden Fachkräftemangel. Dieser kann auch nicht durch die Zuwanderung der letzten Jahre und das Bevölkerungswachstum aufgrund wieder leicht steigender Geburtenzahlen ausgeglichen werden.

Diese Faktoren haben nicht nur Anleger im Inland, sondern auch ausländische Investoren angezogen, für die Investitionen in Deutschland zunehmend interessant geworden sind. Hinzu kommt die Verfügbarkeit von reichlich Kapital und die Notwendigkeit insbesondere von professionellen Anlegern, dieses Kapital rentierlich zu investieren.

Der deutsche Immobilienmarkt weist eine hohe Liquidität auf, was sich in seit 2009 steigenden Transaktionsvolumina sowohl bei gewerblichen Immobilien als auch auf den Wohnimmobilienmärkten insbesondere in den Jahren 2015 – 2017 zeigte<sup>1</sup>.

1 Ernst & Young real Estate GmbH: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018

Dies hat zu steigenden Kaufpreisen, Mieten und sinkenden Renditen in den etablierten Immobilien-Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen als auch z.B. bei Logistikimmobilien geführt. Sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnimmobilienbereich gab es insbesondere in den sogenannten Top 7- bzw. A-Städten<sup>2</sup> und in den B-Städten<sup>3</sup> deutliche Preissteigerungen, so dass Anleger auf kleinere Städte ausgewichen sind, was auch dort steigende Preise und abnehmende Mietrenditen zur Folge hatte.

Die erwartete, aber immer noch ausbleibende europäische Zinswende trägt weiterhin zu einer hohen Nachfrage und Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments bei. Insbesondere bei Büro- und Wohnimmobilien ist aktuell grundsätzlich kein Ende dieser Situation absehbar. Eine gewachsene Zahl von Bürobeschäftigten sorgt für höheren Flächenbedarf und der Trend zur Urbanisierung mit einer Migration vornehmlich jüngerer Menschen (sog. „Young Professionals“) und Familien aus ländlichen Regionen in die Wirtschaftsmetropolen und Ballungsgebiete resultiert in einer Knappheit von bezahlbarem Wohnraum nicht nur in den A-Städten.

Kurzfristig ist auf dem deutschen Immobilienmarkt – mit unterschiedlichen Ausprägungen je nach Standort und Marktsegment – voraussichtlich mit etwas mehr Zurückhaltung als in den vergangenen Jahren zu rechnen. Dies bedingt u.a. durch relativ hohe Preise, die Sorge hinsichtlich eines Zinsanstiegs im europäischen Währungsraum, der bereits erfolgten und erwarteten weiteren Zinserhöhungen in den USA, sowie Überlegungen und Entscheidungen von Politikern bzw. Regierungen in den USA,

Europa und anderen Ländern in Bezug auf die Erhebung von Zöllen oder der Einführung von Handelsbeschränkungen. Eine zunehmende Unsicherheit und auch psychologische Faktoren könnten tendenziell dazu führen, dass es temporär in Bezug auf Investitionen und Transaktionen weniger dynamisch verlaufen könnte.

Da anzunehmen ist, dass Zinserträge von Anleihen und Wertpapieren insbesondere im kurzfristigen Bereich voraussichtlich nur moderat steigen, werden Immobilien als eine Form der Kapital- und Vermögensanlage und insbesondere als solide Sachwerte weiter gefragt bleiben. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments in Deutschland mit einer guten Konjunkturlage, hohem Beschäftigungsstand, Lohnzuwachsen, einer geringen Inflation und einem momentan niedrigen Leitzins grundsätzlich positiv.

Sofern es nicht durch globale politische und wirtschaftliche Krisen oder Handelskriege der großen Wirtschaftsnationen zu Situationen kommt, die die deutsche Wirtschaft und die Arbeitsmarktsituation negativ beeinflussen, dürften die Transaktionspreise kurz- bis mittelfristig stabil und auf hohem Niveau bleiben und die Renditen für Investments in Bestandsimmobilien zur reinen Vermietung weiter gering sein. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat daher dazu geführt, dass institutionelle Investoren und professionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionskassen mangels Angebot an preiswerten Bestandsimmobilien sich zunehmend nach Investmentmöglichkeiten umzusehen, die interessantere Ertragschancen bieten bzw. auch bereit

---

2 Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart

3 gemäß Einteilung des Immobilienberatungsunternehmens bulwiengesa AG aus München, sind dies folgende Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden

sind, mehr Risiken einzugehen. Einige Marktteilnehmer sind deshalb dazu übergegangen, in Neubauprojekte und Immobilienprojektentwicklungen sowie die Umwandlung und den Umbau von z.B. leerstehenden und schwer vermietbaren Büroobjekte in Wohn- und Hotelimmobilien zu investieren.

#### 8.4.3.2 Deutscher Wohnimmobilienmarkt <sup>4</sup>

Seit mehreren Jahren sind die Haus- und Wohnungspreise in vielen Städten kräftig gestiegen. Nach einer Studie der Deutschen Bank stiegen die Preise im Zeitraum von 2009 bis 2017 in den A-Städten um 80 % und in den B- und C-Städten um rund 60 %. Die Kaufpreiskoeffizienten für Neubau-Mietwohnungen sind in den letzten zehn Jahren in den A-Städten vom ca. 16-fachen auf das ca. 26-fache und in den B-Städten vom ca. 12-fachen auf mehr als das 18-fache der Jahresnettokaltmiete gestiegen. Aufgrund des Fehlens von ausreichend verzinslichen Wohnungsbestandsportfolios ist das Investment- bzw. Transaktionsvolumen von Mietwohnungsneubauten immer größer geworden und hatte im ersten Quartal 2018 rd. 4 Mrd. Euro betragen (1. Quartal 2017 ca. 3,7 Mrd. Euro). Etwa ein Drittel davon (ca. 1,34 Mrd. Euro) entfiel auf A-Städte. Jedoch gab es in A-Städten auch einen Rückgang um ca. ein Drittel gegenüber dem 1. Quartal 2017. Dafür wurde im Vergleich zum 1. Quartal 2017 mehr in den B-Städten und insbesondere in den sogenannten C- und D-Städten<sup>5</sup> investiert. Aktivste und nach Transaktionsvolumen größte Marktteilnehmer waren offene Spezialfonds,

Immobilien-Aktiengesellschaften / REITs und sonstige Assetmanager sowie Bauträger / Projektentwickler, letztere hauptsächlich als Verkäufer. In 2018 wird mit einem Transaktionsvolumen von ca. 15 Mrd. Euro gerechnet, was etwas geringer als 2017 (ca. 15,2 Mrd. Euro) sein würde.

Aufgrund des Mangels von renditemäßig attraktiven Bestandsimmobilien hat sich der Anteil von Projektentwicklungen und der Erwerb von Neubauprojekten, die als sogenannter Forward Deal<sup>6</sup> durchgeführt werden, erhöht. Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen, Neubauprojekte und der fertiggestellten Mietwohnungen in der kürzeren Vergangenheit gestiegen ist, bleiben die Neubauzahlen aber immer noch geringer als die zusätzliche Nachfrage.

Aufgrund der demografischen Entwicklungen wie z.B. höhere Zahl von Ein-Personen-Haushalten, Berufspendlern und Studenten konnten an vielen Standorten die Fertigstellungszahlen im Neubau von Mietwohnungen nicht mit der Nachfrage Schritt halten, sodass die Bedarfslücke kontinuierlich zugenommen hat. Darüber hinaus führen veränderte Arbeitsmärkte und -bedingungen, der Wunsch nach mehr Individualität oder auch Veränderungen bei der Mobilität von Arbeitskräften und Personen in der Ausbildung zu einer höheren Nachfrage in verschiedenen Regionen sowie bei bestimmten Formen und Typen des Wohnens.

Auch die Entwicklung der Mieten war sehr dynamisch, nicht nur in den Großstädten und Metropol-

<sup>4</sup> Deutsche Bank Research: Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.1.2018; bulwiengesa AG: Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland, März 2018; Savills Immobilien Beratungs-GmbH: Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland, Q1 2018

<sup>5</sup> gemäß Klassifizierung der bulwiengesa AG: [www.riwis.de/online\\_test/info.php?cityid=&info\\_topic=allg](http://www.riwis.de/online_test/info.php?cityid=&info_topic=allg)

<sup>6</sup> Kauf einer durch den Verkäufer schlüsselfertig zu errichtenden Immobilie vor deren Fertigstellung zu einem vereinbarten Kaufpreis. Forward Deals werden in einem frühen Stadium eines Bauprojekts abgeschlossen, teilweise schon zu Zeitpunkten, zu denen noch nicht eindeutig feststeht, was bauplanungsrechtlich möglich ist oder welche Nutzer das Gebäude einmal beziehen sollen.

regionen. Laut einer Studie von bulwiengesa stiegen die Neubaumieten in den A-Städten Berlin, Frankfurt/Main, München und Stuttgart seit 2008 um mehr als 45 %. In kleineren Städten wie Dresden, Magdeburg oder Bamberg wurden sogar Mietpreisanstiege von mehr 70 % seit 2008 verzeichnet.

Der bundesweite Anteil von Wohnungen mit einem Zimmer an den insgesamt ca. 41,7 Millionen Wohnungen (einschließlich Wohnheime) betrug 2016 ca. 1,378 Mio. und lag damit bei ca. 3,3 %. Im Jahr 2012 waren es ca. 1,307 Mio. 1-Zimmer-Wohnungen, was bei rd. 40.8 Mio. Wohnungen einem Anteil von ca. 3,2 % entsprach. Der Anteil von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen hatte Ende 2016 ca. 9,2 %, rd. 21,8 % und ca. 25,4 % betragen, wobei die Zahl der 1-Zimmer-Wohnungen im Zeitraum 2012 bis 2016 mit ca. 5,4 % etwas stärker gestiegen ist als die der Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern<sup>7</sup>.

#### 8.4.3.3 Segment Mikro- und Studentenapartments

Formen von Mikro-Apartments und Modelle des „temporären Wohnens“

Unter dem Begriff Mikro-Apartments werden verschiedene Typen von Wohnen auf kleiner Fläche verstanden. Es gibt keine einheitliche Definition und die Grenzen sind fließend. Mikro-Apartments sind meistens Teil von größeren Wohnanlagen bzw. Gebäuden mit ca. 100 bis zu 300 Einheiten. Apartments für Studenten sind eine große Untergruppe. Daneben gibt es auch als Business Apartments bezeichneten Wohnraum für Berufstätige (darunter Berufseinsteiger und Wochenendpendler). Darüber hinaus umfasst temporäres Wohnen auch Formen und

Angebote, die als Boardinghäuser, Serviced Apartments, Apartmenthotels, Aparthotels und Serviced Residences bezeichnet werden. Zielgruppen sind hier u.a. von ausländischen Unternehmen entsendete Arbeitnehmer (Expatriates), Geschäftsleute oder auch Touristen, die für eine bestimmte Zeit eine möblierte Unterkunft benötigen. Die große Bandbreite und Vielfalt ist auch deshalb vorhanden, weil es sich bei Mikro-Apartments um Wohn- und Lebensräume bzw. wohnwirtschaftliche und gewerbliche Konzepte handelt, die in Bezug auf Ausstattung und Service zwischen Wohnimmobilie und Hotel einzuordnen sind und als Spezialimmobilien angesehen werden.

In der kürzeren Vergangenheit wurden Initiativen gestartet, Mikro-Apartments zu typisieren bzw. Unterscheidungsmerkmale zu entwickeln. Diese sind die Größe (Wohnfläche), die Aufenthaltsdauer und der Servicegrad. Mikro-Apartments als teil- oder vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnungen mit eigenem Bad und Kitchenette können eine Fläche von ca. 18 bis zu ca. 35 qm haben. Grds. bewegt sich die Größe der Einheiten zwischen 20 und 25 m<sup>2</sup>, wobei Studentenapartments je nach Standort auch nur eine Wohnfläche von 15 qm haben können. Bei Studentenapartments sind auch Doppelapartments vorzufinden, die ca. 40 – 45 qm groß sind. Im Bereich der Serviced Apartments (Boardinghäuser, und Apartmenthäuser / -hotels) beträgt die Fläche mittelgroßer Apartments i.d.R. zwischen 25 bis 40 qm, die Standard-Einheit ist um die 30 m<sup>2</sup> groß. Die Aufenthaltsdauer bei Apartments für Studenten und Berufstätige beträgt i.d.R. mindestens sechs bis 12 Monate, im Bereich der Boardinghäuser und klassischen Apartmenthäuser i.d.R. mindestens 1 – 3 Monate und bei Apartmenthäusern und -hotels mit umfangreicherem Service wenige Wochen oder Tage. Ser-

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt: [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html)

viceangebote umfassen z.B. Gemeinschaftsflächen zum Lernen (Learning Lounges) und Arbeiten (Co-Working) oder als Treffpunkt zur Freizeitgestaltung mit entsprechender Ausstattung (Bar, Großbildschirm, Beamer, Tischkicker), Wasch- und Trockenräume, Fitnessräume mit einer Grundausstattung an Sportgeräten, Wäsche- und Reinigungsservice sowie Empfangs- / Concierge-Service. Darüber hinaus können die Gebäude auch Flächen/Räume zum Relaxen und Sonnenbaden oder mit Sauna und Schwimmbad beinhalten. Weitere Ausstattungen und Dienstleistungen können Getränke- / Snackautomaten, Frühstücksgastronomie, Snackbar, Bistro, Cafeteria, Restaurant, Einkaufsservice oder der Verleih von Fahrrädern und Haushaltsgeräten sein.

### **Historische Entwicklung – Angebot und Nachfrage**

Immobilien mit mehreren Zimmern oder 1-Raum-Wohnungen für Studenten oder Berufstätige sind in deutschen Städten seit vielen Jahren vorhanden. Studentenwohnheime bzw. Objekte mit Studentapartments wurden in der Vergangenheit häufig von Studentenwerken als Träger errichtet bzw. werden von diesen betrieben. In geringem Umfang gab es andere gemeinnützige Anbieter, sehr vereinzelt auch private, nicht gemeinnützige Anbieter. Auch für Berufstätige, die nicht jeden Tag pendeln wollen oder die mehrere Wochen z.B. projekt- oder ausbildungsbedingt an einem anderen Standort als ihrem Wohnort arbeiten bzw. eingesetzt werden, und die nicht in einem Hotel oder einer Pension übernachten wollen, gab es immer schon Alternativen. Entweder Zimmer als Mitbewohner in einer Wohngemeinschaft oder als Untermieter in einer Privatwohnung, jeweils mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche

und Bad, oder von privaten Unternehmen vermietete (teil)möblierte Apartments mit eigenem Bad und Kochnische bzw. Miniküche.

In den letzten Jahren hat sich der Markt für „temporäres Wohnen“, „Wohnen auf Zeit“ oder „Micro Living“ verändert. Einerseits die Anbieterstrukturen und andererseits die Nachfrage und die Bedürfnisse der Nutzer. Private und nicht gemeinnützig orientierte Investoren haben die Zielgruppe Studenten für sich entdeckt. Ferner ist die Zahl der Fernpendler und somit der Bedarf an Zweitwohnungen gestiegen. Die Ansprüche und Anforderungen der Nutzer und Wohnungssuchenden sowie die Bereitschaft zu mehr Mobilität und Flexibilität sind höher geworden. Darüber hinaus haben sich auch die Ansprüche z.B. an die Privatsphäre, Größe und Ausstattung von Wohneinheiten und Serviceangebote gewandelt. Insbesondere von Studenten werden statt Mehrbettzimmern immer mehr Einzelzimmer oder Einzelapartments mit ansprechender Vollmöblierung, eigenem Bad und Pantryküche sowie einem schnellen Internetanschluss nachgefragt und gehören zur Pflichtausstattung eines optimal nachfragegedeckenden Apartments.

Moderner Wohnraum für Studierende, Singles und junge wie ältere Arbeitnehmer wurde in den letzten Jahren vor allem in Groß- und Mittelstädten knapper und begehrter. Wesentliche Gründe dafür sind folgende Entwicklungen<sup>8</sup>:

- die Anzahl der Abiturienten und Fachabiturienten stieg bis 2016 an, auch bedingt durch doppelte Schuljahrgänge

---

8 Savills Immobilien Beratungs-GmbH: Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): BBSR-Analysen KOMPAKT 15 / 2015 „Verkehrsbild Deutschland“, November 2015; bulwiengesa AG: Marktstudie „Micro-Apartments in der Metropolregion Nürnberg“, Mai 2014;

- die Zahl der Studenten ist vom Wintersemester 2007 / 2008 mit fast 2 Mio. im Wintersemester 2016 / 2017 auf ca. 2,8 Mio. gestiegen, die in mehr als 400 staatlich anerkannten Hochschulen eingeschrieben waren
- junge Menschen wollen in Städte ziehen und dort leben, wo es attraktive Angebote in Bezug auf Ausbildung, Arbeitgeber und Arbeitsplatz, Freizeit und Kultur gibt
- der Anteil an Single-Haushalten ist gestiegen und dominiert in Großstädten. In den sieben größten deutschen Städten (A-Städte) beträgt ihr Anteil jeweils über 50 Prozent aller Haushalte
- die Zahl der Fernpendler mit einem einfachen Arbeitsweg von mehr als 150 Kilometern hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2015 von einer Million auf 1,3 Millionen erhöht

Das Angebot an Studentenapartments hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Die öffentlich-rechtlichen Studentenwerke sind immer noch die wichtigsten und größten Anbieter von studentischem Wohnraum in Deutschland. Nach aktueller Datenlage bzw. Studien<sup>9</sup> gibt es in 50 betrachteten Standorten, an deren Hochschulen insgesamt ca. 70 % aller Studenten in Deutschland eingeschrieben sind, rd. 145.000 Wohnheimplätze bzw. gab es in den Top-30-Hochschulstädten rd. 114.000 Betten. Gemeinnützige Träger wie etwa Kirchen und Stiftungen stellten ca. 22.800 Betten zur Verfügung. Zudem befanden sich ca. 4.850 Wohnplätze im Bau und in der Planung. Im Wintersemester 2016 / 2017 sollen den ca. 2,8 Mio. Studenten rd. 240.000 öffentlich geförderte Wohnheimplätze zur Verfügung ge-

standen haben, was einer Unterbringungsquote von ca. 8,6 Prozent entsprach. Das Angebot der privaten Anbieter ist zwar noch geringer als das der Studentenwerke, jedoch zuletzt dynamisch gewachsen. Der Bestand in den Top-30-Hochschulstädten hat Mitte 2017 knapp 38.500 Betten betragen, womit sich das Angebot im Vergleich zum Jahr 2010 mehr als verdreifacht hat. Weitere 24.500 Betten befanden sich im Bau oder in der Planung. Studentenwerke sowie kirchliche und gemeinnützige Anbieter offerieren den Großteil ihrer Wohnheimplätze als Einzelzimmer meist mit eigenem Bad oder in Wohngruppen (WG) an und bieten somit möglichst günstigen Wohnraum an, wohingegen private Bestandhalter überwiegend Einzelapartments anbieten.

In den 50 betrachteten Hochschulstandorten beträgt der Bestand an Wohnheimplätzen knapp 231.500. Dabei entfallen ca. 62,7 % des Bestands auf die Studentenwerke, ca. 26,7 % wird von privaten Anbietern angeboten und ca. 10,6 % entfallen auf kirchliche / gemeinnützige Betreiber. Dabei gibt es regionale Unterschiede. Die Studentenwerke sind in den ostdeutschen Bundesländern sowie Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu privaten und kirchlichen / gemeinnützigen Anbietern stärker vertreten als in Hamburg, Berlin und Bayern. Auch im Vergleich der Hochschulstädte haben die Studentenwerke in den meisten Standorten in Bezug auf den Bestand bislang noch den größten Marktanteil. Nur in Darmstadt, Bamberg, Bremen, Frankfurt und Regensburg dominieren die anderen Anbieter. Derzeit verfügen München gefolgt von Berlin, Hamburg und Frankfurt über das größte private Angebot. Die Marktanteile privater Anbieter werden jedoch infolge geplanter und in Bau befindlicher Wohnheimplätze und Apartments signifikant

<sup>9</sup> Savills Immobilien Beratungs-GmbH: Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017; CBRE GmbH: Marktreport „Studentisches Wohnen 2018“, März 2018

steigen. Nach aktuellen Analysen ist insbesondere in Berlin, Hamburg und Frankfurt eine dynamische Entwicklung des Angebots privater Anbieter zu verzeichnen. Mittelfristig sollen diese auch in Bremen, Kassel und Mainz ihre Marktpräsenz relativ sehr stark ausbauen. Insgesamt befinden sich gemäß der Studie in den 50 betrachteten Hochschulstädten rd. 12.300 Wohnheimplätze im Bau bzw. in der Sanierung und weitere rd. 19.500 Plätze in der Planung.

In der Gesamtbetrachtung stehen Studenten in Baden-Württemberg (17,9 %), Sachsen (16,5 %) und Bayern (16,2) im Vergleich die meisten Wohnheimplätze zur Verfügung. Die mittlere Versorgungsquote der 50 betrachteten Hochschulstädte liegt bei 12,3 %. Im Berlin beträgt sie 10,3 %, in Hamburg 9,9 %, in Hessen 9,4 % und in Nordrhein-Westfalen 9,2 %.

### **Teilsegment Serviced Apartments**

Ein Sub-Segment von Mikro-Apartments sind Serviced Apartments, die vergleichsweise für wenige Tage oder einige Wochen genutzt werden und grundsätzlich eher in Konkurrenz zu Hotelzimmern stehen. Laut einem Marktreport der auf Serviced Apartments spezialisierten Beratungsgesellschaft Apartmentservice aus Berlin soll die Zahl der Serviced Apartments innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren um 64 % gestiegen sein. Stand Anfang 2018 soll es ca. 600 Objekte mit rund 33.400 Apartments gegeben haben, davon fast die Hälfte in Frankfurt, Berlin und München. Die Entwicklung des Angebots als auch der Nachfrage fokussierte sich dabei primär auf 1-Zimmer-Apart-

ments mit einer Größe von weniger als 25 qm bis zu ca. 35 – 40 qm<sup>10</sup>.

### **Investitionsvolumina und Transaktionsmarkt<sup>11</sup>**

Da Apartments für Studenten bislang den Hauptteil bei Mikroapartments ausmachen, sind Datenerhebungen, Analysen und Studien grundsätzlich nur für dieses Teilsegment vorhanden. Der Transaktionsmarkt für Studentenwohnungen ist in Deutschland erst seit wenigen Jahren mit Zahlen belegt. Nach einer Analyse von JLL hatte sich das Transaktionsvolumen zwischen 2011 und 2015 von ca. 130 Mio. Euro auf ca. eine halbe Milliarde Euro vervierfacht. Gehandelt wurden mehrheitlich Objekte im Wert von durchschnittlich ca. 15 Mio. Euro.

Mitte 2016 sollen ca. 250 Mio. Euro in Studentenwohnanlagen investiert worden sein. Durch das wachsende Angebot an Studentenwohnanlagen wurden 2016 Objekte im Volumen von fast einer dreiviertel Milliarde Euro gehandelt. Im 1.Quartal des Jahres 2017 hatten Objekte für ca. 218 Mio. Euro den Eigentümer gewechselt. In 2017 befanden sich eine Vielzahl weiterer Objekte im Verkaufsprozess oder in der Vermarktungsvorbereitung. Mitte 2017 (neuere Daten liegen noch nicht vor) wurde damit gerechnet, dass das Transaktionsvolumen in 2017 erstmals die Marke von einer Milliarde Euro überschreitet. Da weitere Wohnanlagen sich im Bau oder in der Planung befinden, wird es zu einer Erhöhung des investierbaren Bestands führen und das Angebot am Investmentmarkt weiterwachsen. Jedoch zeigt die Beobachtung des Marktes auch, dass nicht jedes geplante Projekt letzten Endes auch realisiert wird.

---

10 SO!APART, Magazin zum Branchentreffen der Serviced-Apartment-Welt, November 2017, Herausgeber: Beratungsgesellschaft Apartmentservice, Annett Gregorius, Berlin

11 Immobilienberatungsgesellschaft Jones Lang LaSalle GmbH: Marktbericht „Studentisches Wohnen“, Juli 2016; Savills Immobilien Beratungs-GmbH: Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017

Im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten befindet sich der Markt für Mikroapartments in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern noch in einem frühen Entwicklungsstadium und ist immer noch eine Nische. Erst in den letzten zwei Jahren begann eine Institutionalisierung und Professionalisierung dieses Spezialsegmentes, was sich nach Einschätzung von Marktteilnehmern nach und nach etablieren wird. Auf Verkäuferseite dominieren mittelständische Projektentwickler. Auf der Käuferseite ist eine größere Vielfalt vorhanden. Neben lokalen Investoren sind auch institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionsfonds oder Asset- und Fondsmanager aktiv. In 2017 waren gemessen am Transaktionsvolumen Versicherungen die aktivste Käufergruppe (rd. 35 %). Spezialfonds, in denen vor allem Versicherungen und Versorgungskassen investiert sind, zählen mit ca. 23 % Anteil des Transaktionsvolumens zu den Käufern. Etwas mehr als die Hälfte der Käufer ist dabei im Ausland ansässig.

Wie in anderen Immobiliensegmenten sind die Kaufpreise im Zuge der hohen Nachfrage gestiegen. Für 2016 / 2017 neugebaute Studentenwohnanlagen in einer der Top 7-Städte wurden Multiplikatoren vom 19 bis 22-fachen der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Die Spitzenrendite (netto) für eine Studentenwohnanlage im Durchschnitt der Top 7-Städte lag zum Ende des Jahres 2016 bei 4,0 %. Die Nettoanfangsrenditen sind damit innerhalb der vergangenen fünf Jahre um ca. 120 Basispunkte gefallen.

#### **8.4.3.4 Zukünftige Aussichten und Perspektiven, Chance und Risiken**

##### **a. Wohnimmobilienmarkt allgemein**

Grundsätzlich sind Investitionen in Wohnimmobilien attraktiv und stellen sowohl bei Privatpersonen als auch professionellen Investoren eine solide, im Vergleich mit anderen Immobilientypen grundsätzlich risikoärmere und daher begehrte Anlageklasse dar. Für die Immobilienberatungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber „steht die Investition in wohnwirtschaftliche Investmentprodukte nach wie vor als renditestark, wertstabil und liquiditätssicher da.“<sup>12</sup> Obwohl in den TOP 7-Städten die Renditepotentiale in den vergangenen Jahren gefallen sind, gelten diese Städte weiterhin als die attraktivsten Investitionsstandorte. Vor allem auch unter anderem aufgrund der i.d.R. großvolumigen Investments und vergleichsweise sehr guten Finanzierungsbedingungen, die insbesondere bei institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland wichtige Kriterien sind. Einer von der Beratungsgesellschaft Ernst & Young durchgeführten Befragung von 220 Unternehmen (u.a. professionelle Anleger, Banken, Wohnungsgesellschaften)<sup>13</sup> zufolge, geht eine deutliche Mehrheit der Befragten bei Wohnimmobilien weiterhin von Preissteigerungen aus. Bei 55 % der Unternehmen standen Investments im Bereich Wohnen (ähnlich im Bereich Büro) in 2018 stärker im Fokus als im Jahr 2017. Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Köln und Düsseldorf sind demnach die attraktivsten Standorte. Der Trend zu kleineren Wohnungen wird von den Befragten deutlich bestätigt. 95 % der 220 Unternehmen stimmten der Aussage zu, dass in Ballungszentren Neubauwohnungen kleiner und effizienter werden. Aufgrund der

<sup>12</sup> Dr. Lübke & Kelber GmbH: Risiko Rendite Ranking „Wohninvestments in Deutschland, 2017

<sup>13</sup> Ernst & Young real Estate GmbH: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018

erwarteten weiterhin steigenden Preise wird von Dr. Lübke & Kelber aber auch geraten, dass Investoren in den A-Städten in noch günstigeren Gebieten mit Entwicklungspotenzialen (sogenannte „B-Lagen“) investieren sollten, während in B-Städten die A-Lagen vorteilhaft seien, da hier die Preise gemessen am Standortrisiko noch weitestgehend ausgeglichen sind. B-Städte können daher vorteilhafter sein und einem Investor bessere Renditechancen bringen, obwohl zu beachten ist, dass in diesen Standorten die Liquidität des Marktes nicht so hoch ist wie in den A-Städten.

Es wird davon ausgegangen, dass die großen Metropolregionen weiterhin wachsen und insbesondere junge und gut ausgebildete Menschen aus dem In- und Ausland anziehen werden. Dies hat zur Folge, dass auch die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Regionen in Zukunft weiter steigen wird. Laut einer Studie<sup>14</sup> ist der Bedarf an Wohnungen in den ländlichen Regionen, vor allem in Mittel-, Nord- und Ostdeutschland, durch mehrheitlich sinkende Bevölkerungszahlen bis 2035 ausreichend gedeckt. In den Großstädten, Metropolregionen sowie in Süddeutschland hingegen kann das Wohnungsangebot den prognostizierten starken Nachfrageüberhang bzw. zusätzlichen Bedarf nicht decken.

Insbesondere sind laut einer von der Hans-Böckler-Stiftung veröffentlichten Studie<sup>15</sup>, in der 77 Großstädte analysiert wurden, vor allem Wohnungen für Alleinstehende bzw. Einpersonenhaushalte mit einer Größe von bis zu 45 Quadratmetern nicht ausreichend vorhanden. Laut dieser Studie würden ungefähr 1,4 Millionen Wohnungen für diese Gruppe fehlen, von insgesamt knapp zwei Millionen in

Deutschland fehlenden Wohnungen. Das Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage insbesondere bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen konstatiert auch ein Auftragsgutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft<sup>16</sup>. Danach wurden von 2011 bis 2015 jährlich im Durchschnitt 12.900 Ein-Zimmer-Wohnungen und 21.900 Zwei-Zimmer-Wohnungen errichtet, während von 2016 bis 2020 ein jährlicher Baubedarf von 17.800 Ein-Zimmer-Wohnungen und 73.800 Zwei-Zimmer-Wohnungen prognostiziert wurde. Demnach würden in Deutschland zwischen 2016 und 2020 ca. 24.500 Ein-Zimmer-Wohnungen und ungefähr 207.600 Zwei-Zimmer-Wohnungen zu wenig fertiggestellt.

Ein weiterer Trend, der sich vermutlich verstärken wird, sind sich verändernde Arbeitswelten und Lebensentwürfe, die zu erhöhten Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen führen, sowie auch individuellere Lebenseinstellungen und Verhaltensweisen mit sich bringen. Pendlerströme in Großstädte und Ballungsräume, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke und ihres Einkaufs- und Freizeitangebotes attraktiv sind, führen tendenziell zu einem zunehmenden Bedarf an Zweitwohnungen.

## **b. Teilmakrt Mikro- und Studentenapartments**

Branchenexperten sind sich einig, dass der Markt für 1-Zimmer-Wohnungen bzw. Mikro- und Studentenapartments und seine zukünftige Entwicklung im Wesentlichen von der demografischen Entwicklung und gesellschaftlichen Trends geprägt sein wird. Urbanisierung und Wanderungsbewegungen in Zentren und Metropolregionen werden ebenso Treiber der Nachfrage sein wie die trotz langfristig

---

14 bulwiengesa AG, Marktbericht: Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland, März 2018

15 Working Paper Forschungsförderung Nummer 063: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, April 2018

16 IW: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, Februar 2017

erwarteter abnehmender Bevölkerung prognostizierte Zunahme an 1- und 2-Personen-Haushalten<sup>17</sup>.

Generell lässt sich sagen, dass sich die Nachfrage nach Mikro-Apartments voraussichtlich regional mit unterschiedlicher Dynamik entwickeln wird. In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern sind seit 2016 bereits relativ viele neue Objekte und Wohnanlagen entstanden bzw. Projekte initiiert worden. Insbesondere in den sogenannten TOP 7- bzw. A-Städten, in denen große deutsche und internationale Unternehmen ansässig sind und in denen es starke Pendlerverflechtungen gibt, wurden zunehmend Mikroapartments entwickelt. Dies ist auch dadurch begründet, dass das Preisniveau in diesen Städten stärker gestiegen ist und die Möglichkeit vorhanden ist, höhere Mieten als im herkömmlichen Mietwohnungsbau zu verlangen. Zudem sind diese Städte auch bei internationalen Investoren bekannter bzw. für diese interessanter und die Liquidität des Transaktionsmarktes mit marktgängigen Einzeltransaktionsvolumina von bis zu ca. 40 Mio. Euro ist vergleichsweise hoch<sup>18</sup>.

Auch wenn wie in den A-Städten in den B-Städten eine Zunahme der 1-Personen-Haushalte verzeichnet werden konnte und auch für die Zukunft prognostiziert wird, sind aufgrund ihrer strukturellen Unterschiede nicht alle B-Städte als Investitionsstandorte für Mikroapartments attraktiv. Vorzugsweise werden in strukturstarken Städten Neubauprojekte erfolgreich entwickelt und verkauft bzw.

Wohnungen vermietet werden können, insbesondere in solchen mit hohem Pendleraufkommen. Da die Investmentnachfrage grundsätzlich primär von regionalen bzw. nationalen Akteuren geprägt ist, ist der Transaktionsmarkt weniger liquide als in den A-Städten und die Transaktionsvolumina sind mit bis zu ca. 20 Mio. Euro geringer<sup>19</sup>.

Hinsichtlich Investitionen in Studentenapartments in Städten mit Hochschulen (die meisten Städte sind auch per Definition A- und B-Städte) gelten grundsätzlich ähnliche Anforderungen und Erfolgskriterien wie für die A- und B-Städte. In strukturstarken, international ausgerichteten Universitätsstädten wird die vorhandene Nachfrage ein zusätzliches Angebot relativ gut absorbieren. Jedoch auch eher an den Standorten, auf welchen auf den Wohnungsmärkten generell schon ein starker Nachfragedruck vorhanden ist. Strukturschwache Regionen und Märkte, in denen in der Regel kein oder geringer Wohnraummangel existiert, eignen sich nur unter bestimmten Voraussetzungen für erfolgreiches Investment. Insbesondere wird es in solchen Regionen wahrscheinlich auch weniger oder gar nicht zu Differenzierungen in Bezug auf die Ausstattung (einfach – mittel – hochwertig) und Angebots-/ Kaufpreise bzw. Mieten kommen<sup>20</sup>.

Die zehn Universitätsstädte mit der größten bzw. größerer Bedeutung in Bezug auf privat finanziertes Studentisches Wohnen sind nach einer Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens bul-

---

17 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): BBSR-Analysen KOMPAKT 05 / 2015 „Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus“, April 2015

18 bulwiengesa AG / Drees & Sommer SE: Die 5 % Studie 2017: Wo investieren sich noch lohnt, September 2017

19 bulwiengesa AG / Drees & Sommer SE: Die 5 % Studie 2017: Wo investieren sich noch lohnt, September 2017

20 bulwiengesa AG / Drees & Sommer SE: Die 5 % Studie 2017: Wo investieren sich noch lohnt, September 2017

wiengesa<sup>21</sup> demnach München, Frankfurt am Main, Heidelberg, Stuttgart, Karlsruhe, Darmstadt, Mainz, Regensburg, Bonn und Freiburg im Breisgau. Das größte Potenzial für Investments in Studentenapartments sollen nach dieser Einschätzung die Städte Düsseldorf, Dortmund, Hannover, Bielefeld, Duisburg, Köln, Saarbrücken, Braunschweig, Tübingen und Koblenz bieten. Die Immobilienberatungsgesellschaft CBRE hat ein Ranking von 50 Hochschulstandorten<sup>22</sup> in Bezug auf die Attraktivität für Investoren erstellt. Berücksichtigt wurden verschiedene sozioökonomische Kennzahlen, der lokale Wohnungsmarkt und das Hochschul Umfeld bzw. die Studienbedingungen. Top-Standorte sind demnach München, Frankfurt am Main, Köln, Berlin, Hamburg und Stuttgart, die alle den A-Städten zugerechnet werden. Auf den weiteren Plätzen finden sich Darmstadt, Münster, Hannover, Freiburg im Breisgau, Bonn, Düsseldorf sowie Karlsruhe, Heidelberg und Regensburg. Anhand der allgemeinen Wohnungsmarktsituation (Mietniveau, Leerstand) sowie Ergebnissen hinsichtlich Wohnwünschen von Studenten hat CBRE berechnet, dass in den 50 untersuchten Hochschulstandorten ein Bedarf von bis zu 100.825 zusätzlich potenziell benötigten Wohnheimplätzen vorhanden ist.

Ein generell nachhaltiger Faktor für die Nachfrage nach Studentenapartments ist die Tatsache, dass Deutschland einen hervorragenden Ruf als Hochschul- und Universitätsstandort hat und dass Deutschland zu den beliebtesten Studienländern weltweit zählt. Im Vergleich zum Ausland hat Deutschland günstigere Studienbedingungen, unter

anderem vergleichsweise günstige Mieten im Verhältnis zu den einzelnen Herkunftsländern sowie keine anfallenden Studiengebühren. Positiv ist ferner, dass unter ausländischen Studierenden Wohnheime und Mikroapartments ein deutlich höheres Ansehen genießen als bei deutschen Studenten.

Ein wichtiger bei Investments in Studentenapartments zu beachtender Faktor wird von Immobilienexperten in der Flexibilität und Wandlungsfähigkeit von Objekten gesehen. Sollte Studenten diese Form des temporären Wohnens weniger nutzen, dann sollte mit relativ wenig Aufwand ein Umbau möglich sein, so dass dann Alleinstehende, Geschäftsreisende, junge Berufstätige oder auch Senioren in den ehemaligen Studentenapartments wohnen können.

### c. Teilsegment Serviced Apartments

Nach Einschätzung der Beratungsgesellschaft Apartmentservice ist der Markt ‚Serviced Apartments‘ mittlerweile aus seiner Nische entwachsen<sup>23</sup>. Im aktuellsten Marktreport<sup>24</sup> ist bis 2020 die Fertigstellung von Projekten und Eröffnung von Häusern mit weiteren rd. 13.900 Apartments erfasst worden, was einem Wachstum von über 40 % entspricht, das nicht nur in den A-Städten, sondern zunehmend auch in B- und C-Städten stattfindet. Momentan drängen viele Akteure auf den Markt, unter anderem Projektentwickler und Betreiber, auf Wohnimmobilien spezialisierte Unternehmen und größere Hotelkonzerne. Für 2030 wird eine Verdreifachung auf 100.000 Einheiten bei einem Apartmentanteil innerhalb der Hotellerie von zehn Prozent prognos-

21 bulwiengesa AG: Scoring der Angebots- und Nachfragesituation im Segment Studentisches Wohnen – 69 Städte im Fokus, September 2017

22 CBRE GmbH: Marktreport „Studentisches Wohnen 2018“, März 2018

23 [www.tophotel.de/20-news/10978-marktreport-2018-serviced-apartment-markt-waechst-rasant.html](http://www.tophotel.de/20-news/10978-marktreport-2018-serviced-apartment-markt-waechst-rasant.html)

24 Beratungsgesellschaft Apartmentservice: „Marktreport 2018 Serviced Apartments“, April 2018

tiziert. Auch werden die neuen Projekte größer konzipiert. Hat die durchschnittliche Größe lange Zeit bei etwas mehr als 50 Apartments gelegen, kommen jetzt viele Projekte mit ca. 300 und mehr Apartments auf den Markt.

Vereinzelt gibt es kritische Stimmen, die vor Überkapazitäten in einigen Städten warnen.<sup>25</sup> Dem wird entgegnet, dass Serviced Apartments in Konkurrenz zu Hotels stehen und daher einen Teil des Angebots an Hotelzimmer verdrängen werden. Konsens besteht jedoch, dass der Markteintritt in das Serviced Apartment Segment mit diversen, teilweise gegensätzlichen Konzepten erfolgt und dies zu einer neuen Vielfalt führt, dass durch innovative Konzepte aus den Bereichen Mikrowohnen, klassische Hotellerie, Sharing-Economy sowie Co-Working und Co-Living geprägt ist. Die unterschiedlichen temporären Wohnformen und ihre Zielgruppen werden teilweise vermischt, sodass verschiedene hybride Konzepte unter einem Dach oder in einem ganzen Quartier entstehen.

#### **d. Auswirkungen von COVID-19 auf das ‚Studentische Wohnen‘**

Analysen der Zielgruppe lassen laut einer neuen Bonard Präsentation / Bericht vom 15.04.2020 keine langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf die Assetklasse „Studentisches Wohnen“ erkennen. Kurzfristig wird laut Bonard die Neuvermietungsaktivität aufgrund von eingeschränkter Mobilität vorübergehend etwas zurückgehen, sich jedoch zum Jahresende 2020 wieder normalisieren. Hierzu trügen auch eine „Ohne-Stornierungsgebühren“ und „Keine-Mietkautions-Politik“ für Neuanmietungen bei, wie diese von etablierten Vermietungsunterneh-

men derzeit angeboten würden.

Über 80 % der Universitäten planen bereits wieder mit einer Präsenz- oder zumindest einer Kombination aus Präsenz- und Online-Unterricht (Hybridunterricht).

82 % der internationalen Studenten, die nach Deutschland kamen, gaben an, dass ihre Planungen von Covid-19 beeinträchtigt wurden. 73 % gaben aber auch an, dass sie sehr wahrscheinlich zum Studieren nach Deutschland zurückkommen wollen, 68 % sogar „so schnell wie möglich“. (Quelle: Fintiba, Q2 2020).

Auf den Kapitalmärkten zeigten sich Transaktionen von Studentenapartments bzw. Apartment-Komplexen zwar verzögert, aber nicht gestoppt. Die in den einzelnen Projektpipelines vorhandenen Projekte werden fortgesetzt. Ca. 175 Wohnheime sollen noch im Jahr 2020 eröffnet werden, davon über 80 % im vorgesehenen Zeitplan.

Zur Überbrückung der Krise wurden alternative Refinanzierungen wie z. B. Mezzanine-Darlehen gewählt. Bei Transaktionen wurden in Ausnahmefällen kleinere Nachlässe zwischen 5 – 10 % angeboten.

Insgesamt zeigte der Markt einen Anstieg von opportunistischen Investoren. Investoren blieben weiter zuversichtlich, so dass keine Veräußerungen zu verzeichnen waren. Aufgrund der defensiven und antizyklischen Anlageklasse bleiben die Fundamentaldaten weiterhin unverändert stark.

---

<sup>25</sup> [www.immobilienszeitung.de/146771/betten-machen-wie-daheim?utm\\_source=newsletter&utm\\_medium=e-mail&utm\\_campaign=Wochennewsletter+kw25\\_2018](http://www.immobilienszeitung.de/146771/betten-machen-wie-daheim?utm_source=newsletter&utm_medium=e-mail&utm_campaign=Wochennewsletter+kw25_2018)

## Wachstum Anzahl der Studenten in Deutschland



Quelle: Geschäfts- und Koordinierungsstelle GovData, 2020

### e. Fazit

Der allgemeine weiterhin starke Nachfragedruck nach kleinteiligem Wohnen wird dafür sorgen, dass das Angebot an Wohnraum im Mikro-Apartmentbereich weiterhin nicht mithalten kann, so dass nach wie vor ein großes Angebots-Defizit insbesondere in den Ballungszentren bestehen wird.

Auch der Markt für studentisches Wohnen profitiert von der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. CBRE stuft das Segment „Studentisches Wohnen / Mikro-Apartments“ als „besonders interessant“ ein, „da im Vergleich zu gewöhnlichen Zinshäusern höhere Renditen zu erzielen sind“<sup>26</sup>. Sowohl aufgrund des Objektmangels als auch aufgrund von Covid-19 erwarten CBRE<sup>27</sup> im weiteren Jahresverlauf einen eher ruhigen Transaktionsmarkt

für studentisches Wohnen und Mikroapartments. Langfristig ist jedoch ein steigendes Transaktionsvolumen durch neue Objekttypen zu erwarten, die eine Vielzahl an Zielgruppen und nicht nur Studierende ansprechen.

Im zweiten Quartal war die Auslastung der Objekte aufgrund laufender Mietverträge noch stabil. Zuletzt lag die Vermietungsquote laut Aussage des Bundesverband Micro-Living e.V. bei 60 Prozent bei Mikroapartments und bei weit über 90 Prozent bei Studentenwohnheimen. Messbare Auswirkungen auf die Auslastungszahlen durch die Pandemie erwartet CBRE für das Wintersemester 2020 / 2021, da viele Universitäten die Präsenzpflcht ausgesetzt haben und das auch noch für das Wintersemester so beibehalten werden.

<sup>26</sup> CBRE GmbH: Marktreport „Studentisches Wohnen 2018“, März 2018

<sup>27</sup> CBRE, 27.07.2020: ‚Produktmangel bremst Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments‘ (<https://news.cbre.de/produktmangel-bremst-investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments/>)

Nach wie vor herrscht laut CBRE<sup>28</sup> ein großes Interesse auch internationaler Betreiber am deutschen Markt für Microapartments und Studentenwohnheime. Denn Deutschland steht bei internationalen Studierenden hoch im Kurs. Überzeugen können vor allem die im internationalen Vergleich gute und preiswerte Universitätsausbildung sowie das beispielhafte Krisenmanagement während der Pandemie. Auch die Megatrends der Urbanisierung, die weiterwachsende Zahl an Ein-Personen-Haushalten und steigende internationale Mobilität vor allem von Studierenden und Young Professionals, die temporär durch die Pandemie etwas gebremst wurden, werden nicht zurückgehen.

Für Projektentwickler, Betreiber und Investoren bedeutet das, zum einen die aktuellen Entwicklungen und Trends aufmerksam zu verfolgen, und zum anderen bei der Standortwahl sorgfältig zu prüfen, ob das wirtschaftliche Konzept langfristig tragfähig ist und wie es bei sich änderndem Nachfrageverhalten flexibel angepasst werden kann.

#### 8.4.4 Geografische Verteilung

Grundsätzlich kommen Standorte in allen deutschen Bundesländern in Betracht.

#### 8.4.5 Due-Diligence-Prüfung bei Ankauf der Objekte

Der AIF wird einerseits selbst beim Ankauf der Beteiligungs-GmbH eine umfassende Due-Diligence-Prüfung durchführen und andererseits über die edira Campus Invest GmbH die Zielunternehmen verpflichten, dass potenzielle Investitionsobjekte einer umfangreichen Due-Diligence-Prüfung unterzogen werden. Hierbei werden die Investitionsobjekte

in kaufmännischer, rechtlicher, steuerrechtlicher, technischer Hinsicht und auch unter Umweltgesichtspunkten, gegebenenfalls durch unabhängige Sachverständige, auf ihre Risiken überprüft.

Im Rahmen der kaufmännischen Due Diligence gilt es v. a., aktuelle und zukünftige wirtschaftliche Parameter zu prüfen, was durch Analysen der Mietverträge, Analysen zur Wirtschaftlichkeit oder Markt- und Standortanalysen erfolgt. Die rechtliche Due Diligence befasst sich im Allgemeinen mit bau- und grundbuchrechtlichen sowie mietvertraglichen Themen. Bei der steuerlichen Due Diligence liegt das Augenmerk v. a. auf Einkommens-, Gewerbe-, Grunderwerbs- und Umsatzsteuerthematiken. Die technische Due Diligence umfasst zum einen Prüfungsbereiche, die gebäudetechnische Systeme betreffen (bspw. Instandhaltungstau, Modernisierungsbedarf etc.) sowie zum zweiten Prüfungsthemen, die mit der Bausubstanz und Architektur zusammenhängen (Bauschäden, schadstoffhaltige Bauteile, etc.). Bei einem zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht vollständig fertig gestellten Investitionsobjekt erfolgt zusätzlich die Abnahme des Bauwerkes nach Fertigstellung sowie die Verfolgung eventueller Gewährleistungsansprüche.

#### 8.4.6 Renovierung und Neubau

Die Zielunternehmen beabsichtigen bestehende, aber renovierungsbedürftige Mikro- und Studentenapartment-Immobilien zu erwerben und diese anschließend umfassend zu sanieren. Dies führt konzeptionsgemäß u.a. zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer der jeweiligen Immobilie und zu einer Steigerung der Mieteinnahmen.

---

28 CBRE, 27.07.2020, s.o.

Des Weiteren beabsichtigen die Zielunternehmen Projektentwicklungen in diesem Bereich zu tätigen, d. h. entsprechende Grundstücke zu erwerben und Mikro- und Studentenapartments darauf neu zu errichten.

Um eine gewisse Kostensicherheit bei den Projekten zu erreichen, ist auch der Abschluss von Generalübernehmerverträgen zur Realisierung angedacht.

#### **8.4.7 Managementvertrag**

Die Zielunternehmen streben an, die sanierten bzw. neu errichteten Studentenapartmenthäuser von einem erfahrenen internationalen Manager für Studentenheime verwalten zu lassen. In diesem Zusammenhang könnte auch eine gewisse Mindestmiete pro Apartment, zumindest für einen bestimmten Zeitraum, garantiert werden.

#### **8.5 Änderung der Anlagestrategie und -politik**

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft (Änderung der Anlagebedingungen) ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur durch Gesellschafterbeschluss mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Sofern Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind und nicht zu einer Änderung der Kosten oder der we-

sentlichen Anlegerrechte führen, können die Anlagebedingungen von der KVG geändert werden.

Die KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de). Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### **8.6 Leverage, Belastungen, Derivate**

Planungsgemäß sollen die Investmentgesellschaft sowie die Beteiligungsgesellschaft ausschließlich über Eigenkapital finanziert werden.

Gleichwohl wäre die Aufnahme einer Fremdfinanzierung für die Investmentgesellschaft unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Eine Fremdfinanzierung in Form von Kredite darf bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft gehören sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer

ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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

Zur Berechnung des Fremdfinanzierungsanteil (Leverage) des AIF wird sowohl die Brutto-Methode, d.h. ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften, als auch die Commitment-Methode, d.h. mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften, angewendet. Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Geschäfte der Gesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft gehalte-

ne Beteiligungsgesellschaft sowie deren Zielunternehmen.

## 9 Wirtschaftliche Betrachtungen

### 9.1 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)\*

Investitions- und Finanzplan in EUR (Prognose)*		in % des Anleger-EK	in % des Gesamtkapital
<b>Mittelverwendung</b>			
<b>1. Investment</b>			
Beteiligung an Zielgesellschaft	15.000.000	75,000 %	71,428 %
<i>Zwischensumme Investment</i>	<i>15.000.000</i>	<i>75,000 %</i>	<i>71,428 %</i>
<b>2. Initialkosten</b>			
2.1 Ausgabeaufschlag	1.000.000	5,000 %	4,762 %
2.2 EK-Vermittlung	1.400.000	7,000 %	6,667 %
2.3 Fondskonzeption	144.000	0,720 %	0,686 %
2.4 Vertriebskoordination inkl. Marketing	460.000	2,300 %	2,190 %
<i>Zwischensumme Initialkosten</i>	<i>3.004.000</i>	<i>15,020 %</i>	<i>14,305 %</i>
<b>3. Mindestliquiditätsreserve</b>	<b>2.432.650</b>	<b>12,163 %</b>	<b>11,584 %</b>
<b>4. Rücklage für lfd. Fondskosten für 18 Monate</b>	<b>563.550</b>	<b>2,818 %</b>	<b>2,684 %</b>
<b>Total</b>	<b>21.000.200</b>	<b>105,001 %</b>	<b>100,000 %</b>
<b>Mittelherkunft</b>			
<b>5. Eigenkapital</b>			
5.1 Kommanditkapital	20.000.000	100,000 %	95,237 %
5.2 Einlage geschäftsführende Kommanditistin	100	0,001 %	0,000 %
5.3 Einlage Treuhandkommanditistin	100	0,001 %	0,000 %
<b>6. Ausgabeaufschlag</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5,000 %</b>	<b>4,762 %</b>
<b>Total</b>	<b>21.000.200</b>	<b>105,001 %</b>	<b>100,000 %</b>

\* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. um gerundete Werte.

Der Investitions- und Finanzierungsplan stellt die geplante Mittelherkunft und Mittelverwendung gegenüber. Konzeptionsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Die angegebenen Beträge verstehen sich daher als Bruttobeträge inkl. gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer.

Die Fondsgesellschaft finanziert ihre Investitionen mit Eigenkapital (Ziffer 4) und Agio (Ausgabeaufschlag, Ziffer 5).

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich plangemäß an Zielgesellschaften. Die Investitions- und Finanzierungsplanung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Emissionskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von EUR 20.000.000 zzgl. Agio. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen.

Neben dem Ausgabeaufschlag (Ziffer 2.1) gemäß § 6 Ziffer 3 der Anlagebedingungen fallen Initialkosten (fondsabhängige Kosten) gemäß § 6 Ziffer 4 der Anlagebedingungen in Form von Eigenkapitalvermittlungskosten (Ziffer 2.2), Kosten für die Fondskonzeption (Ziffer 2.3) und Kosten für die Vertriebskoordination inkl. Marketing (Ziffer 2.4) an.

#### **9.1.1. Investition in die Beteiligungsgesellschaft**

Auf Basis der prognostizierten Einwerbung des Kommanditkapitals werden von der Fondsgesellschaft planmäßig bis zu EUR 15.000.000 in Zielgesellschaften investiert, damit diese Mikro- und / oder Studentenapartment Immobilien unmittelbar oder mittelbar erwerben und die Kosten für die Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie die Bestandhaltung und den Betrieb von Grundstücken bzw. Immobilien finanzieren können.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine konkreten Projekte der drei Zielgesellschaften fest, so dass es sich bei den im Investitions- und Finanzierungsplan dargestellten Beträgen um geschätzte Beträge handelt.

#### **9.1.2. Initialkosten und Ausgabeaufschlag**

Kosten der Eigenkapitalvermittlung (Ziffer 2.1 und 2.2): Für die Vermittlung des zu platzierenden Kommanditkapitals erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 7,00 % bezogen auf die Summe aller von den Anlegern bis zum Schließungstermin der Fondsgesellschaft gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Zusätzlich erhält der Vertrieb den mit dem Beitritt zur Fondsgesellschaft von jedem Anleger zu erbringenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5,00 % der jeweils zu leistenden Kommanditeinlage. Die Parteien gehen davon aus, dass die Vermittlungsleistung eine umsatzsteuerfreie Leistung ist.

Fondskonzeption (Ziffer 2.3): Für die Fondskonzeption erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Vergütung ein einmaliges Entgelt in Höhe von 0,72 % der Summe aller von den Anlegern bis zum Schließungstermin der Fondsgesellschaft gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird diese Vergütung an die EDIRA Geschäftsführungs GmbH, Nürnberg, weiterreichen, mit der sie in diesem Zusammenhang einen Beratungsvertrag abgeschlossen hat. Die Vergütung ist inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Vertriebskoordination einschließlich Marketing (Ziffer 2.4): Für die Vertriebskoordination einschließlich Marketing erhält die edira Select GmbH

& Co. KG, Nürnberg, ein einmaliges Entgelt in Höhe von 2,30 % inkl. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer der Summe aller von den Anlegern bis zum Schließungstermin der Fondsgesellschaft gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag).

### 9.1.3. Eigenkapital

Das planmäßig einzuzahlende Eigenkapital beträgt insgesamt EUR 20.000.200, wovon EUR 20.000.000 von Anlegern eingeworben werden. Die Treuhandkommanditistin und geschäftsführende Kommanditistin haben jeweils 100 EUR eingezahlt.

### 9.1.4. Agio

Das planmäßig von den Anlegern zu zahlende Agio (Ausgabeaufschlag) beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Auf Basis der Summe des planmäßig von den Anlegern einzuzahlenden Eigenkapitals i. H. v. EUR 20.000.000 beträgt das Agio EUR 1.000.000.

### 9.1.5 Liquiditätsreserve

Bei der Fondsgesellschaft werden EUR 2.432.650 zum Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet.

### 9.1.6 Rücklagen für prognostizierte laufende Kosten des AIF bis Juni 2022 (Ziffer 4)

Konzeptionsgemäß investiert der AIF in 2021 und 2022 mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft edira Campus Invest GmbH in die Zielgesellschaften und damit in den Erwerb, die Entwicklung, die Bebauung, die Errichtung, die Umwidmung, den Umbau und die Revitalisierung sowie Verwaltung und Betrieb von Grundstücken bzw. Immobilien aus dem Bereich Mikro- bzw. Studentenapartments.

Die Fertigstellung von Immobilienentwicklungen bzw. des Umbaus und der Revitalisierung und somit der Beginn des langfristigen Betriebs von Immobilien wird auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften erstmals für Dezember 2021 angenommen. Erste Ausschüttungen / Auszahlungen von den Zielgesellschaften bzw. vom Fonds an die Anleger sind daher frühestens ab dem Jahr 2022 möglich.

Vom Vertriebsstart des Fonds bis zur ersten Ausschüttung / Auszahlung fallen auf Ebene des Fonds laufende Kosten gemäß § 7 Nr. 3 bis 6 der Anlagebedingungen an, u.a. Vergütungen für die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin, die Verwahrstelle, für externe Bewerter, für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Fonds und seine Vermögensgegenstände und für die Prüfung des Fonds durch den Wirtschaftsprüfer (siehe auch Abschnitt 13 ‚Fondskosten‘ dieses Verkaufsprospektes). Da diese Kosten nicht durch Einnahmen bzw. Ausschüttungen / Auszahlungen gedeckt sind, wird eine Rücklage in Höhe von 563.550 Euro gebildet (Ziffer 4). Aus dieser Rücklage können die prognosegemäß bis Ende Juni 2022 geschätzten laufenden Kosten des Fonds bezahlt werden. Der Betrag steht grundsätzlich nicht für die Investition in die Zielgesellschaften zur Verfügung. Die laufenden Kosten des Fonds vom Vertriebsstart bis zur ersten Ausschüttung / Auszahlung der Zielgesellschaften können geringer oder höher als prognostiziert sein. Sollten sie geringer als prognostiziert sein, könnte ein Teilbetrag der Rücklage für die Investition in die Zielgesellschaften verwendet werden. Bei höheren als prognostizierten laufenden Kosten des Fonds würde die Rücklage nicht ausreichen, so dass weniger als die planmäßig vorgesehenen 15.000.000 Euro in die Zielgesellschaften investiert werden könnten. Die Höhe der laufenden Kosten des Fonds hängt überwiegend von der Höhe des durchschnittlichen

Nettoinventarwertes des Fonds im jeweiligen Geschäftsjahr ab (siehe auch Abschnitt 10.4 dieses Verkaufsprospektes bzw. § 7 Nr. 2 der Anlagebedingungen des Fonds).

## 9.2 Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss

Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss beläuft sich gemäß den getroffenen Annahmen, ohne Berücksichtigung von möglichen Anrechnungen und Erstattungen von Steuern im Ausland sowie gegebenenfalls vom Anleger zu zahlenden Steuern in Deutschland – auf ca. 147,49 % der Kommanditeinlage (ohne Agio) bis zum Laufzeitende des Fonds zum 31.12.2026 und basiert auf der Annahme einer Platzierung des Eigenkapitals beginnend ab Januar 2021. Hieraus errechnet sich ein Interner Zinsfuß / Internal Rate of Return (IRR) von 7,26 %. Aus dem prognostizierten Gesamtmittelrückfluss sind Steuerzahlungen zu leisten, die für Rechnung des Anlegers einbehalten und abgeführt werden sollen. Zusätzlich können Steuerzahlungspflichten in Deutschland insbesondere im Rahmen des Progressionsvorbehalts entstehen.

Der Gesamtmittelrückfluss je individuellem Anleger kann davon abweichend sein. Dieser ist neben der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung des Beteiligungsangebotes auch vom individuellen Beitritts- und Annahmezeitpunkt sowie den weiteren Voraussetzungen gemäß Gesellschaftsvertrag abhängig.

Dem prognostizierten Gesamtmittelrückfluss liegen folgende wesentliche Annahmen zugrunde:

- Die gesamten Investments werden vom AIF über seine Beteiligung an der edira Campus Invest GmbH und deren Beteiligung an mindestens drei Zielgesellschaften bis März 2022 getätigt.

- Für die Renovierung der Objekte werden max. 12 Monate veranschlagt.
- Innerhalb dieses Zeitraumes erhält die Beteiligungsgesellschaft und damit der AIF keine Ausschüttungen aus den Zielgesellschaften.
- Zusätzlich werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) der Immobilien in den Zielgesellschaften durch die Aufnahme von Fremdkapital, ebenfalls nach Baufortschritt, finanziert.
- Nach angenommener Fertigstellung der Immobilien werden die Immobilien neu vermietet und durch die Unternehmen mietsteigernd verwaltet.
- Die Mieteinnahmen werden annahmegemäß mit 2,5 % p.a. indexiert / gesteigert.
- Die Beteiligungen an den Zielgesellschaften werden zum 31.12.2026 zum Verkehrswert veräußert.
- Kapitalrückzahlungen bzw. Ausschüttungen der Zielunternehmen an die Beteiligungsgesellschaft bzw. den AIF und Auszahlungen an die Anleger sollen frühestens ab dem Jahr 2022 nach Bezugsfertigkeit und Vermietung der Immobilien erfolgen;
- Gewerbesteuer auf Ebene der Zielgesellschaften sowie der Beteiligungsgesellschaft wurden nicht berücksichtigt.

## 9.3 Angenommene Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften

Die Zielgesellschaften beabsichtigen bestehende, aber renovierungsbedürftige Mikro- und Studentenapartment-Immobilien zu erwerben und diese

anschließend umfassend zu sanieren und besser zu vermieten. Dies führt u.a. zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer der jeweiligen Immobilie einerseits und zu einer Steigerung der Mieteinnahmen andererseits.

Des Weiteren beabsichtigen die Zielgesellschaften Projektentwicklungen in diesem Bereich zu tätigen, d. h. entsprechende Grundstücke zu erwerben und Mikro- und Studentenapartments darauf neu zu errichten.

Für die prognostizierten Kosten für Kauf, Renovierung, Neubau, Nebenkosten etc. wurden mit ca. TEUR 49.650 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) angenommen. Die sich hieraus ergebenden Gesamtmieteinnahmen (brutto) wurden mit ca. TEUR 3.939 p.a. (nach Renovierung bzw. Neuerrichtung) prognostiziert.

#### 9.4 Sensitivitätsanalysen – Prognose

Den prognostizierten Erträgen liegen verschiedene Annahmen zugrunde, die oben unter Ziffer 9.2 beschrieben wurden. Zum Zeitpunkt der Projektaufstellung stehen drei Zielunternehmen bereits fest, allerdings haben diese Zielunternehmen noch keine konkreten Investitionen im Bereich Mikro- und Studentenapartments getätigt. Insofern handelt es sich nur um eine Prognose, deren Parameter naturgemäß Risiken und unter anderem politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten unterliegen. Da nicht vorhersehbar ist, wie sich die einzelnen Parameter entwickeln, kann es zu Abweichungen von den Annahmen der Parameter kommen.

Um diese Auswirkungen abzubilden, wurden nachfolgend beispielhaft einige Parameter ausgewählt, um anhand deren positiver sowie negativer Veränderung, die Auswirkungen auf den prognosti-

zierten Gesamtmittelrückfluss aufzuzeigen. Soweit sich mehrere Parameter gleichzeitig ändern, kann dies zu einer Verstärkung oder Abschwächung der Auswirkungen kommen. Ebenso können die tatsächlichen Abweichungen größer ausfallen als hier dargestellt.

##### 9.4.1 Veränderung der angenommenen Investitions- und Projektierungskosten

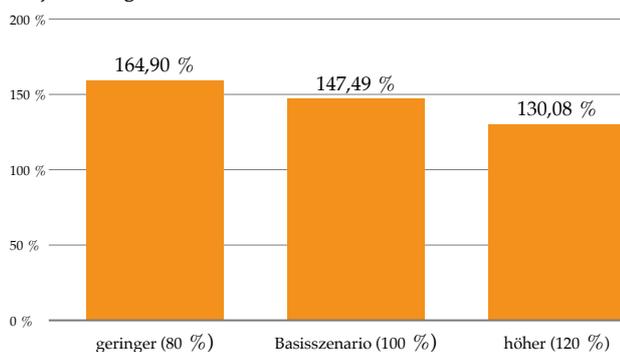
Der AIF wird sich über die Beteiligungsgesellschaft an mindestens drei Zielunternehmen beteiligen. Diese Unternehmen haben ihren Fokus auf Mikro- und Studentenapartments. Zu diesem Zwecke können sie Investitionen sowohl in Neubauten, Bestandsgebäude als auch im Bau befindliche Objekte sowie in Projektentwicklungen tätigen oder sich an solchen Investitionen / Projekten beteiligen. Da die zu erwerbenden Immobilien konkret noch nicht feststehen, sind auch noch keine Kaufpreise, Sanierungskosten oder Neubaukosten bekannt.

In den Kalkulationen wird von durchschnittlichen Investitions- und Projektierungskosten in Höhe von ca. TEUR 49.650 ausgegangen, was zu jährlichen Gesamtmieteinnahmen von TEUR 3.939 führt (Faktor 12,61). Die durchschnittlichen Investitions- und Projektierungskosten beinhalten die Kosten für Grundstück, Sanierung und / oder Neubau sowie alle anfallenden Nebenkosten bis zum Mietbeginn.

Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario soll dargestellt werden, wie sich Abweichungen bei den Investitions- und Projektierungskosten auf den Gesamtmittelrückfluss auswirken. Im positiven Fall wird davon ausgegangen, dass die durchschnittlichen Investitions- und Projektierungskosten 20 % niedriger ausfallen als angenommen und

im negativen Fall, dass diese Kosten 20 % über dem prognostizierten Wert liegen. Es wird unterstellt, dass die anderen wirtschaftlichen Faktoren, wie jährliche Gesamtmieteinnahmen einschließlich der angenommenen Verkaufspreise etc. unverändert bleiben.

**Erhöhung oder Verminderung der Investitions- und Projektierungskosten**

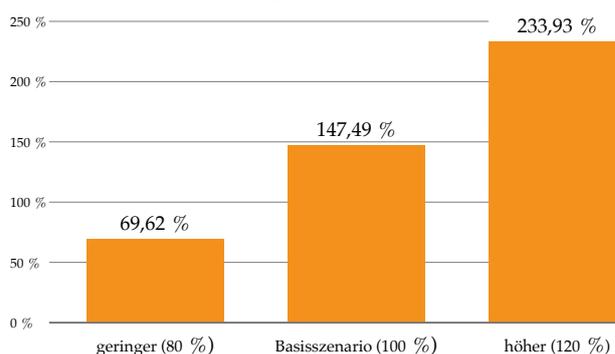


### 9.4.2 Veränderung der angenommenen Mieteinnahmen

Die Zielunternehmen beabsichtigen die Studentapartments nach Sanierung bzw. Fertigstellung neu zu vermieten. Hierbei wird eine jährliche Gesamtmiete (brutto) von ca. TEUR 3.939 unterstellt.

Im nachfolgenden Szenario sollen die Abweichungen der jährlichen Mieteinnahmen und deren Auswirkungen auf den Gesamtmittelrückfluss, bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio und vor Steuern auf Anlegerebene dargestellt werden. Hierbei wird unterstellt, dass die jährliche anfängliche Gesamtmiete nach Sanierung / Fertigstellung 20 % höher ausfällt bzw. 20 % kleiner ausfällt. Alle anderen Parameter, wie die Indexierung / Mietsteigerung bleiben unverändert.

**Erhöhung oder Verminderung der Mieten**

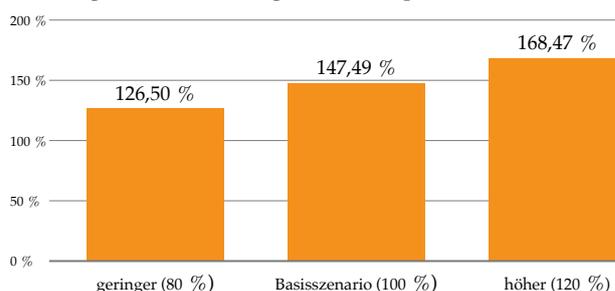


### 9.4.3 Veränderung der angenommenen Verkaufspreise

Es ist vorgesehen, dass die Zielgesellschaften einschließlich deren Assets, d. h. Immobilien zum Ende der Fondslaufzeit im Dezember 2026 verkauft werden. Für die Berechnung des Gesamtmittelrückflusses wurde hier ein Verkaufspreis in Höhe von ca. TEUR 68.235 prognostiziert, der sich weitgehend an den dann zu erwartenden Jahresmieteinnahmen der Zielunternehmen orientiert.

Im nachfolgenden Szenario soll die Veränderung des Gesamtmittelrückflusses dargestellt werden, wenn sich der angenommene Verkaufspreis im positiven Fall 20 % höher ausfällt bzw. im negativen Fall 20 % niedriger ausfällt.

**Erhöhung oder Verminderung des Verkaufspreises**



## 9.5 Leverage (Fremdfinanzierung)

Eine Kreditaufnahme ist auf Ebene des AIF sowie auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft edira Invest GmbH konzeptionell nicht vorgesehen. Auf der Ebene der Zielgesellschaften bzw. Zielunternehmen ist ein Fremdfinanzierungsanteil zur Realisierung von deren beabsichtigten Investitionen konzeptionell vorgesehen.

# 10 Verwaltung der Anlagegegenstände

## 10.1 Anlageziel

Die Investmentgesellschaft verfolgt das Anlageziel durch ihre mittelbare Beteiligung an mindestens drei Zielunternehmen einerseits regelmäßige Ausschüttungen zu erzielen und andererseits an der gleichzeitigen Wertsteigerung der Zielunternehmen bzw. deren Assets zu partizipieren.

**den 40 % darf die Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände investieren, die für sie erwerbbar sind.**

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, mit den eingeworbenen Anlegermitteln mittelbar Gesellschaftsanteile an den Zielunternehmen zu erwerben und in der Folge die Realisierung von deren Unternehmensgegenständen zu fördern.

## 10.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin sich mittelbar an mindestens drei Zielunternehmen zu beteiligen, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Errichtung, Sanierung und Neubau von Immobilienprojekten haben mit Fokus auf Mikro- und Studentenapartments oder sich an solchen Projekten beteiligen.

Zu diesem Zweck wird die Investmentgesellschaft 100 % der Gesellschaftsanteile an der edira Campus Invest GmbH, Nürnberg, übernehmen, die zum Zeitpunkt der Übernahme als alleinige Kommanditistin an drei Zielunternehmen in der jeweiligen Rechtsform einer GmbH & Co. KG beteiligt ist.

Die Vermögensanlage erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB in Beteiligung an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Ziffer 4 KAGB). In diese Zielunternehmen wird die Investmentgesellschaft mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital investieren. Die verbleiben-

## 10.3 Änderung der Anlagestrategie und -politik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Investmentgesellschaft (Änderung der Anlagebedingungen) ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur durch Gesellschafterbeschluss mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Sofern Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind und nicht zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, können die Anlagebedingungen von der KVG geändert werden.

Die KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de). Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### **10.4 Wertentwicklung und jüngster Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft**

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes noch keine Investitionen getätigt wurden, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nicht möglich. Aus diesem Grund liegt auch noch kein aktueller Nettoinventarwert vor.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften jährlich ermittelt und regelmäßig unter der Internetpräsenz der KVG, [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de), beziehungsweise im Jahresbericht mitgeteilt.

#### **10.5 Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren des AIF**

Zum Zeitpunkt des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes gemäß § 1 der Anlagebedingungen hat eine Bewertung der zu erwerbenden Zielgesellschaften durch einen externen Bewerter zu erfolgen (§ 261 Abs. 6 KAGB). Darüber hinaus ist mindestens eine jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände jeweils zum 31.12. eines Jahres durchzuführen. Der Bewerter steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Gegenstand der Bewertung ist die geplante Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft edira Campus Invest GmbH sowie deren Beteiligungen an den drei Zielunternehmen: edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG sowie an weiteren in Deutschland belegenen Zielge-

sellschaften. Der Wert der Beteiligung an den Zielgesellschaften ist nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist demnach der geprüfte Jahresabschluss der Zielgesellschaften beziehungsweise die geprüfte(n) Vermögensaufstellung(en), soweit der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Beteiligungen an den Tochtergesellschaften werden mit dem jeweiligen Markt- / Verkehrswert angesetzt.

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

Nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist der Verkehrswert der Unternehmensbeteiligung nach anerkannten Grundsätzen für die Unternehmensbewertung zu ermitteln. Der Verkehrswert ist anhand von gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zu bestimmen. Für die Ermittlung des Wertes werden die zukünftig – unter marktkonformen Annahmen – zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt und auf den aktuellen Bewertungsstichtag mittels eines Zinssatzes diskontiert.

Die Bewertung von Wertpapieren, die einen Kurs haben, erfolgt grundsätzlich auf Basis der zuletzt verfügbaren handelbaren Kurse. Für Wertpapiere, für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, wird der Verkehrswert zugrunde gelegt, der bei sorgfältiger Einschätzung unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten als angemessen angesehen wird. Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

## 10.6 Liquiditätsmanagement

Die KVG hat in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das insbesondere den Vorschriften des § 30 KAGB sowie den Verlautbarungen der BaFin Rechnung trägt. Für das Liquiditätsmanagement wurden Grundsätze und Verfahren entwickelt, um die Zahlungsströme und Liquiditätsrisiken der von der KVG verwalteten Investmentvermögen zu überwachen. Zudem soll es gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen eines AIF mit den Verbindlichkeiten deckt, mit dem Ziel der Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Um den Liquiditätsbedarf beziehungsweise sich gegebenenfalls abzeichnende Liquiditätsdefizite der Fondsgesellschaft zu ermitteln, werden die gemäß Annahmen und vertraglichen Vereinbarungen geplanten Mittelzuflüsse und -abflüsse den tatsächlichen Zahlungsströmen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft 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 beziehungsweise Desinvestitionen von Vermögensgegenständen ergeben.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft

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 Stresstest zur Bewertung von Liquiditätsrisiken zeigen durch entsprechende Belastungsproben auf, in welchen Stadien gegebenenfalls Liquiditätsprobleme auftreten können, denen dann entgegenzuwirken ist. Die Identifikation von gegebenenfalls weiteren, neuen Risiken ist ebenso Bestandteil der Steuerung von Risiken im Rahmen des laufenden Liquiditätsmanagements.

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

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft 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. Das Liquiditätsmanagement erstreckt sich deshalb im Wesentlichen auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft beziehungsweise beschränkt sich darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bezahlung von lau-

fenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen sollen nur erfolgen, wenn der Fondsgesellschaft eine zur Fortführung der Geschäftstätigkeit ausreichende Liquiditätsreserve verbleibt.

Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements, welches insbesondere zur Deckung der anfallenden, laufenden Kosten gem. § 7 der Anlagebedingungen erforderlich ist, bis zu 20 % des zu investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 2 bis 4 der Anlagebedingungen investiert sein, d. h.

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

## 10.7 Interessenkonflikte/Verflechtungen

### 10.7.1 Interessenkonflikte

Es liegen aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen Umstände vor, die Interessenskonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Die sich aus den Interessenkonflikten ergebenden Risiken sind im Abschnitt 11 „Risiken“ und dort unter dem Abschnitt „Interessenkonflikte und Verflechtungen“ beschrieben.

Die KVG hat organisatorische Maßnahmen zur Vorbeugung, Ermittlung, Vermeidung, Offenlegung und Beilegung von Interessenkonflikten implementiert, um Interessenkonflikte, die dem AIF und den Anlegern schaden könnten, zu vermeiden. Hierfür

verfügt sie über eine Richtlinie zum Umgang mit potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikten. Innerhalb der KVG ist der Compliance-Beauftragte für die Aufzeichnung, Überwachung und Steuerung von Interessenkonflikten verantwortlich.

Sofern ein Interessenkonflikt identifiziert wird, werden geeignete Maßnahmen getroffen, um diesen zu vermeiden. Falls ein potenzielles Risiko der Schädigung der Interessen des AIF und seiner Anleger nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Geschäftsleitung der KVG die notwendigen Entscheidungen treffen, um zu gewährleisten, dass im besten Interesse des AIF und der Anleger gehandelt wird.

### 10.7.2 Verflechtungen

Der Gesellschafter der KVG, die XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein, ist zugleich Alleingesellschafter der Komplementärin des AIF, der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, und der geschäftsführenden Kommanditistin des AIF, der Sunrise Capital Management GmbH, München.

Darüber hinaus ist die XOLARIS AG Alleingesellschafter der im Rahmen der Auslagerung mit der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung beauftragten Prospero Service GmbH, Konstanz.

Der Gesellschafter und Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Herr Stefan Klaile, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der KVG. Herr Harald Elsperger ist mittelbar über die xpecto AG 50 % -Gesellschafter als auch Aufsichtsrat der KVG.

Der Geschäftsführer der KVG, Herr Hendrik Böhrnsen sowie der Prokurist der KVG, Herr Ernst Rohwedder sind zugleich Geschäftsführer der Komplementärin des AIF, der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, und der geschäftsfüh-

renden Kommanditistin des AIF, der Sunrise Capital Management GmbH, München.

Der Geschäftsführer der Initiatorin des Beteiligungsangebotes EDIRA Geschäftsführungs GmbH Herr Ralf Landwehr ist zugleich Geschäftsführer der EDIRA Management GmbH, Nürnberg, die Komplementärin der drei Zielunternehmen edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG und edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG ist.

Die EDIRA Geschäftsführungs GmbH, Nürnberg, hat mit der KVG einen Beratungsvertrag betreffend die Konzeption des Beteiligungsangebotes abgeschlossen. Herr Landwehr ist sowohl hier als auch Geschäftsführer der mit der Vertriebskoordination und dem Marketing beauftragten edira Select GmbH & Co. KG, Nürnberg.

Außer den vorstehend beschriebenen Verflechtungen hinaus gibt es keine kapitalmäßigen Beteiligungen oder Interessenskonflikte.

### **10.8 Einsatz von Derivaten**

Geschäfte der Gesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft gehaltene Beteiligungsgesellschaft sowie deren Zielunternehmen (§ 4 der Anlagebedingungen).

### **10.9 Volatilität**

Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken voraussichtlich keine erhöhte Volatilität aufweisen.

### **10.10 Primebroker**

Es wurde kein Primebroker bestellt.

# 11 Risiken

## 11.1 Risikoprofil/Allgemeine Hinweise

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Kapitalanlage, die mit verschiedenen Risiken verbunden ist. Es bestehen insbesondere rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche, objekt- und personenbezogene Risiken, die einzeln oder kumuliert eintreten können. Die Investition des Anlegers kann sich infolgedessen verschlechtern oder beeinträchtigt werden. Dies kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und des Agios sowie gegebenenfalls sonstiger Verbindlichkeiten des Anlegers gegenüber Fondsgesellschaft führen.

Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der einzelnen, nachfolgend beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nur für solche Anleger geeignet, die einen etwaigen Totalverlust finanziell bewältigen können. Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die auf kurz- oder mittelfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind, sondern wendet sich an Anleger, die sich langfristig engagieren wollen.

Das Angebot bietet weder eine garantierte oder feste Verzinsung, noch eine feststehende Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe. Das Angebot eignet sich nicht zur Altersvorsorge.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist für Anleger konzipiert, die gezielt unternehmerisch investieren wollen, und bei denen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nur einen Bruchteil ihres gesamten Vermögens ausmacht. Es ist also für Anleger konzipiert, die über den erforderlichen

finanziellen Spielraum verfügen und einen Totalverlust finanziell bewältigen könnten.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein unternehmerisches Engagement, dessen wirtschaftliches Ergebnis von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und auch nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Ebenso nimmt der Grad der Genauigkeit der Prognosen mit zunehmenden Betrachtungszeitraum ab. In der Zukunft liegende rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und/oder politische Veränderungen können sich auf das Ergebnis des vorliegenden Beteiligungsangebots auswirken. Für das prognostizierte Ergebnis wird keine Garantie übernommen.

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (KVG) legt den Anlegern regelmäßig im Jahresbericht – in der Vertriebsphase über die wesentlichen Anlegerinformationen – das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme offen.

Die nachfolgende Darstellung umfasst die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot. Mögliche, aufgrund individueller Besonderheiten bestehende Risiken einzelner Anleger sind nicht berücksichtigt. Aus der individuellen Situation des einzelnen Anlegers können sich Besonderheiten ergeben, die das Angebot für ihn als völlig ungeeignet erscheinen lassen, und die dazu führen können, dass das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis beim einzelnen Anleger deutlich von den Erwartungen abweicht. Jedem Anleger wird ausdrücklich empfohlen, vor Zeichnung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft selbst alle Risiken eingehend zu prüfen und einen fachkundigen Berater (z. B. einen Steuerberater) zu konsultieren.

Ziel der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Beteiligung an mindestens drei in Deutschland gelegenen Zielunternehmen (und evtl. weiteren), die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind. Hierbei wurden bereits drei Zielunternehmen definiert: edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG und edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG. Dabei wird die Fondsgesellschaft gemäß der Anlagebedingungen mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in die Zielunternehmen investieren. Alle Zielunternehmen haben als Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Entwickeln, Bebauen, Errichten, Umwidmen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräusserung bzw. die Partizipation an solchen vorgenannten Projekten. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

Die restlichen bis zu 40% des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann die Fondsgesellschaft in Vermögensgegenstände investieren, die für sie grundsätzlich erwerbbar sind.

Die zukünftige Entwicklung der Zielgesellschaften und deren Investments hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den in diesem Angebot zugrundeliegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung an den Zielgesellschaften und insbesondere den von ihnen durchgeführten Investitionen mittelbar auch immer die Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers.

## 11.2 Risiken aus der allgemeinen unternehmerischen Tätigkeit der Fondsgesellschaft

### 11.2.1 Einhaltung der Risikomischung

Die Fondsgesellschaft soll planmäßig Investitionen im Sinne der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB tätigen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat die Fondsgesellschaft noch keine Investition getätigt. Aus diesem Grunde wird der Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingehalten. Die Einhaltung des Grundsatzes erfordert, dass die getätigten Investitionen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleisten. Die Fondsgesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein und diese Risikodiversifizierung über die Laufzeit aufrechterhalten. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, weil die Fondsgesellschaft nicht hinreichend risikogemischt investieren oder reinvestieren konnte, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. Dies kann zum Verlust des eingezahlten Kapitals und zu Verpflichtungen aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers führen.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Fondsgesellschaft den in den Anlagegrenzen festgelegten Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB, nur mit zusätzlichem Aufwand und höheren Kosten als geplant umsetzen kann, sodass das Kapital der Anleger nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und / oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investiert werden kann.

Dies alles kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft aus-

wirken und zu niedrigeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Investition führen.

### **11.2.2 Allgemeines Prognoserisiko/ Zukunftsgerichtete Aussagen**

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

- die Erwartungen der KVG und der Fondsgesellschaft in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen der KVG und der Fondsgesellschaft in Bezug auf den zukünftigen Umsetzungserfolg der Anlagestrategie, -ziele und -politik sowie auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen und / oder
- die Durchführung und das Ergebnis des in diesem Prospekt abgebildeten Beteiligungsangebots einschließlich der Verwendung des Emissionserlöses.

Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die

KVG und die Fondsgesellschaft ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt haben, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der KVG und der Fondsgesellschaft in diesem Prospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Anlagestrategie, -ziele und -politik der Fondsgesellschaft kann hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

### **11.2.3 Risiko aus der weltwirtschaftlichen Entwicklung**

Die weltweite Entwicklung der Wirtschaft und damit des Finanzmarktes ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Unvorhersehbare Ereignisse in den unterschiedlichen Märkten können eine Krise vergleichbar mit der von 1929 oder 2008 nach sich ziehen. Eine Weltwirtschaftskrise birgt zudem je nach Verlauf das Risiko von Deflation oder Inflation sowie Finanzierungsschwierigkeiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Weltwirtschaftslage negativ entwickelt. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.4 Risiko der Änderung der politischen Rahmenbedingungen**

Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland, der Mitgliedsländer der EU oder in den Vereinigten Staaten von Amerika können zukünftig eine Politik betreiben, die auf den Wert und den wirtschaftlichen Nutzen der von den Zielgesellschaften getätigten Investitionen nachteilige Auswirkungen haben können. Solche Entscheidungen können sowohl politischer, rechtlicher, förderungsrechtlicher, steuerlicher oder protektionistischer Art sein, wie bspw. Steuerreformen, nachteilige Veränderungen in der Wirtschafts- oder Geldpolitik, Einschränkungen für ausländische Investoren, Kapitalverkehrskontrollen sowie Änderungen von Kapitalmarktbedingungen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.5 Risiko durch Pandemien und Epidemien**

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

#### **11.2.6 Risiko aus der Mittelbarkeit der Investitionen**

Plangemäß erwirtschaftet die Fondsgesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an Zielgesellschaften beziehungsweise aus der Anlage in Bankguthaben. Entscheidend für das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist daher das Ergebnis beziehungsweise die Liquidität der Zielgesellschaften. Die Bonität und die Liquidität der Zielgesellschaften sind wiederum von der Entwicklung der Investitionen der Zielgesellschaften abhängig. Hierbei spielen u.a. Grundstückspreise, Baukosten, Bauzeit, Vermietungsstand etc. eine entscheidende Rolle.

Im Ergebnis ist also entscheidend, ob sich die Investments der Zielgesellschaften wirtschaftlich, einschließlich ihrer anschließenden Veräußerbarkeit, so positiv entwickeln, dass Liquiditätsrückflüsse erzielt werden können, um neben den sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch Auszahlungen an die Fondsgesellschaft zu gewährleisten. Sollten sich die Investitionen schlechter entwickeln als erwartet, kann dies die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.7 Blindpool-Risiko/Risiko aus der Anlagestrategie**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die Investitionsabsicht in drei Zielgesellschaften gemäß § 2 der Anlagebedingungen fest. Die Beteiligungsverträge sind zwischen der Investmentgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft, die gleichzeitig Alleinkommanditistin der Zielgesellschaften ist,

allerdings noch nicht abgeschlossen worden. Mögliche weitere Zielgesellschaften stehen noch nicht fest. Insoweit ist sowohl hinsichtlich der mangels des Abschlusses von Beteiligungsverträgen noch nicht gegebenen rechtlichen Anbindung der Zielgesellschaften an die Investmentgesellschaften als auch hinsichtlich der noch nicht bestehenden oder noch nicht feststehenden Zielgesellschaften ein Blind Pool gegeben. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung hinsichtlich des Teil-Blind-Pools noch kein genaues Bild von möglicherweise noch einzugehenden weiteren Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken machen. Es besteht das Risiko, dass die im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht identifizierten Zielgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten in Vermögensgegenstände gemäß ihren Gesellschafts-satzungen investieren, so dass Kapital der Anleger nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und / oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investiert werden kann.

Es besteht das Risiko, dass sich die Beteiligung an den Zielgesellschaften zeitlich verzögert oder gar völlig ausgeschlossen wird oder das gezeichnete Kapital zur Anlage nicht abgerufen wird. Hieraus entsteht das Risiko, dass die Investitionsstrategie des Fonds nicht umgesetzt werden kann und somit die Rendite- und Prognoseziele nicht erreicht werden. Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die vollständige Rückzahlung des eingezahlten Kapitals kann dann nicht mehr sichergestellt werden, so dass im schlimmsten Fall mit der Rückabwicklung und / oder mit dem Verlust der Einlage gerechnet werden muss.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Ziel-

unternehmen den Anlagegrenzen entsprechende Unternehmensbeteiligungen gar nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und höheren Kosten finden oder aus anderen Gründen nicht wie von ihnen geplant umsetzen können, sodass das Kapital der Anleger nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und / oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investiert werden kann. Kann die Investmentstrategie der Fondsgesellschaft nicht umgesetzt werden und / oder kann die Fondsgesellschaft nicht die aufsichtsrechtlichen Vorgaben erfüllen, besteht zudem das Risiko der Rückabwicklung.

Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.8 Risiken aus Fremdfinanzierungen**

Planungsgemäß soll die Fondsgesellschaft ausschließlich über Eigenkapital finanziert werden und sich ausschließlich mit Eigenkapital an der Beteiligungsgesellschaft und den Zielgesellschaften beteiligen. Es ist jedoch grundsätzlich möglich, im Rahmen der Anlagebedingungen Vermögensgegenstände durch Fremdkapital zu finanzieren, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

In diesen Fällen müssen diese Darlehen vorrangig bedient werden. Die Fremdfinanzierung kann das Risiko einer Investition durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entspre-

chende gegebenenfalls erforderliche Finanzierungen nicht beziehungsweise nicht im gewünschten Umfang, nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen als geplant erlangt werden können. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken und dazu führen, dass die Investitionen gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sind. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders als geplant und als bei der Entscheidung für die Durchführung der Investitionen angenommen entwickeln. Dies kann zu höheren als geplanten Zinsaufwendungen führen.

Die Aufnahme von Finanzierungen ist ausschließlich in der Fondswährung, d. h. in EUR vorgesehen. Sollten Darlehen in einer anderen Währung aufgenommen werden, dann besteht ein Risiko von nachteiligen Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können.

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbringen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft Bedingungen der abzuschließenden Kreditverträge nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen und letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. Die Folge ist, dass die Bank die ihr gewährten Sicherheiten verwertet. In diesem Fall besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

All dies kann die Rendite der Investitionen negativ beeinflussen beziehungsweise einen Totalverlust der investierten Gelder sowie gegebenenfalls eine weitergehende Haftung der Fondsgesellschaften zur Folge haben. Dies kann die Vermögens-, Finanz-

oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

### **11.2.9 Kostenrisiko, Liquiditätsrisiko und außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf**

Es besteht das Risiko, dass unvorhergesehene beziehungsweise vertraglich nicht vereinbarte Aufwendungen entstehen, die die ursprünglich kalkulierten beziehungsweise annahmegemäß prognostizierten Beträge übersteigen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Kosten höher ausfallen als ursprünglich vereinbart. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Bildung zusätzlicher Liquiditätsreserven erforderlich wird. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Diese Risiken können das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren. Geringere und / oder verspätete Einnahmen sowie höhere und / oder vorzeitige Ausgaben können zudem zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Fondsgesellschaft führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf der Fondsgesellschaft entstehen. Sollte dieser nicht durch weitere Kapitalerhöhungen gedeckt werden können, insbesondere, weil z. B. nicht genügend Anleger an einer Kapitalerhöhung teilnehmen oder die Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft einer Kapitalerhöhung nicht zustimmt, muss die Fondsgesellschaft möglicherweise gegebenenfalls weiteres Fremdkapital aufnehmen. Die außerplanmäßige Aufnahme von weiterem Fremdkapital kann zu weiteren Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsverpflichtungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine außerplanmäßige Aufnahme von weiterem Fremdkapital

nicht, nicht in dem benötigten Umfang oder nur zu schlechteren Konditionen möglich ist. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.10 Risiko der Inflation für den realen Wert der Investition**

Der reale Wert des Vermögens der Fondsgesellschaft einschließlich ihrer künftigen Erträge kann sich durch Inflation vermindern. Dies gilt insbesondere auch für die Investitionen in Zielgesellschaften, vorübergehende Anlagen in Bankguthaben und für die geplanten Liquiditätsrücklagen der Fondsgesellschaft. Die Entwicklung des Verkehrswerts kann hinter der Entwicklung der Inflation zurückbleiben und zur Verminderung des realen Werts der Investition führen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko, dass eine erwartete reale Vermögensmehrung nicht eintritt oder das investierte Vermögen reduziert wird.

#### **11.2.11 Risiko möglicher Fehlentscheidungen**

Die Erreichung der Ziele der Fondsgesellschaft hängt unmittelbar und mittelbar von einer Vielzahl von Einflüssen ab, so beispielsweise dem konjunkturellen Umfeld, dem Branchenumfeld, dem Finanzmarkt, aber vor allem auch von der Fähigkeit der jeweiligen Mitarbeiter und des Managements. Gelingt es dem Management der KVG nicht, geschäftsspezifische Risiken zu erkennen und zu bewältigen, verschiedenste geschäftliche Parameter gegeneinander abzuwägen, Potenziale zu nutzen und zu realisieren, kann dies auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft erhebliche ne-

gative Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere für die Auswahl und Verwaltung geeigneter Zielgesellschaften sowie die Anlage liquider Mittel. Ferner können auch unerkannt falsche Parameter, wie beispielsweise fehlerhafte Gutachten sachverständiger Dritter oder fehlerhafte Ratings selbst bei richtiger Abwägung dieser Parameter letztlich zu tatsächlichen Fehlentscheidungen des Managements führen. Im Rahmen des Erwerbs der Beteiligungen an den Zielgesellschaften werden die in Frage kommenden Risiken durch eine sog. Due Diligence geprüft und bei der anschließenden Investitionsentscheidung entsprechend berücksichtigt. Es besteht das Risiko, dass nicht alle Risiken entdeckt werden. Wenn sich solch ein unerkanntes Risiko realisiert, kann es eine negative Abweichung des tatsächlichen wirtschaftlichen Verlaufs der Investition vom ursprünglich erwarteten Verlauf der Investition geben. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.12 Schlüsselpersonenrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft, der Zielunternehmen sowie deren Investments hängen in erheblichem Maße von den unternehmerischen Fähigkeiten der an diesem Beteiligungsangebot und seiner Umsetzung beteiligten Unternehmen und Personen ab, insbesondere der KVG, der Fondsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhandkommanditistin und der Verwahrstelle sowie der Zielgesellschaften und ihres jeweiligen Geschäftsführers in Person von Herrn Ralf Landwehr sowie ihrer jeweiligen wichtigen Mitarbeiter und externen Experten (Schlüsselpersonenrisiko).

Es ist nicht gewährleistet, dass diese Schlüsselpersonen für dieses Beteiligungsangebot und seine Umsetzung dauerhaft zur Verfügung stehen beziehungsweise an ihrer Stelle neue Schlüsselpersonen mit entsprechenden, gleichwertigen Qualifikationen und Fähigkeiten gewonnen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mangel an Schlüsselpersonen die Umsetzung der Anlagestrategie, -ziele und -politik der Fondsgesellschaft sowie ihrer sonstigen Geschäftstätigkeiten hindern wird. Veränderungen und/ oder Ausfälle im Kreis von Schlüsselpersonen können erhebliche negative Auswirkungen auf die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft sowie sich unmittelbar und mittelbar erheblich negativ auswirken. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.13 Interessenkonflikte und Verflechtungen**

Es bestehen bestimmte, nachstehend beschriebene kapitalrechtliche und personelle Verflechtungen.

Der Gesellschafter der KVG, die XOLARIS AG, Vaduz, ist zugleich Alleingesellschafter der im Rahmen der Auslagerung mit der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung beauftragten Prospero Service GmbH, Konstanz. Darüber hinaus ist die XOLARIS AG Alleingesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, und der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft, Sunrise Capital Management GmbH, München.

Der Gesellschafter und Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Herr Stefan Klaile, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der KVG und Geschäftsführer der Sunrise Capital GmbH. Herr Harald Elsperger ist mittelbar über die xpecto AG 50 %-Gesellschafter als auch Aufsichtsrat der KVG. Der Geschäftsführer der KVG, Herr Hendrik Böhrnsen und der Prokurist der KVG, Herr Ernst Rohwedder sind zugleich Geschäftsführer der Komplementärin der Gesellschaft, der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, und der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft, der Sunrise Capital Management GmbH, München.

Darüber hinaus gibt es weder kapitalmäßige Beteiligungen noch kapitalrechtliche Verflechtungen der KVG oder deren Mitarbeiter am beziehungsweise mit dem AIF oder an beziehungsweise mit dessen Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin oder deren Gesellschaftern.

Der Geschäftsführer der Initiatorin des Beteiligungsangebotes EDIRA Geschäftsführungs GmbH, Herr Ralf Landwehr, ist zugleich Geschäftsführer der EDIRA Management GmbH, welche die Komplementär-Gesellschaft der drei Zielunternehmen edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG und edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG ist und die Geschäftsführung dieser Zielunternehmen inne hat. Die EDIRA Geschäftsführungs GmbH hat mit der KVG einen Beratungsvertrag bezüglich der Fondskonzeption abgeschlossen. Zur EDIRA-Unternehmensgruppe gehört auch die FORTUM Treuhand GmbH, Nürnberg, die einerseits Treuhand-Kommanditistin des AIF ist und andererseits von der KVG im Wege der Auslagerung mit der Anlegerverwaltung betraut ist.

Herr Landwehr ist auch Geschäftsführer der mit der Vertriebskoordination und dem Marketing beauf-

tragten edira Select GmbH & Co KG, die ebenfalls zur EDIRA-Unternehmensgruppe gehört.

Durch Verflechtungen können Interessenkonflikte derart entstehen, dass die in der jeweiligen Gesellschaft tätigen Personen oder an der Gesellschaft beteiligte Personen noch anderweitige Funktionen für die Fondsgesellschaft selbst, für andere Gesellschaften, für Konkurrenten oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Aufgrund von Interessenkonflikten können die handelnden Personen Entscheidungen treffen, die sich als nachteilig für die Fondsgesellschaft herausstellen.

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftig entstehenden Fonds der EDIRA-Unternehmensgruppe vergleichbare Investitionen tätigen. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.14 Risiken aus Leistungspflichten von Vertragspartnern**

Die Fondsgesellschaft und die Beteiligungsgesellschaft sowie die operativen Unternehmen, in welche die Beteiligungsgesellschaft planmäßig investieren soll, stehen planmäßig in Geschäftsbeziehung zu verschiedenen Vertragspartnern, insbesondere zur KVG, zur Verwahrstelle, zu Anbietern und / oder Vermittlern von Zielgesellschaften, Rechts- und Steuerberatern und im Rahmen des Geschäftsmodells weiteren Dritten.

Hierbei sind sie auch von der Leistungsfähigkeit und Bonität der Vertragspartner abhängig. Es ist

nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung bestehender oder zukünftig noch abzuschließender vertraglicher Vereinbarungen kommt. Die Vertragspartner können außerdem fehlerhafte Leistungen erbringen. Es besteht ferner die Möglichkeit, dass sich die Vertragspartner nicht an ihre Verträge halten, ihre Leistungen teilweise oder sogar ganz – berechtigt oder unberechtigt – verweigern und / oder die Verträge unvorhergesehen kündigen. Die Vertragspartner können mit ihren vertraglichen Verpflichtungen teilweise oder gänzlich ausfallen. Streitigkeiten mit Vertragspartnern müssen möglicherweise gerichtlich geklärt werden. Eine gerichtliche Auseinandersetzung kann unter Umständen viel Zeit in Anspruch nehmen und mit nicht unerheblichen Kosten für die Rechtsverfolgung verbunden sein. Ein für die Fondsgesellschaft oder die Zielgesellschaften negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.15 Versicherungsrisiko, zufälliger Untergang, höhere Gewalt**

Risiken werden von der Fondsgesellschaft und den Zielunternehmen im branchenüblichen Umfang versichert. Regelmäßig sind in Versicherungsverträgen bestimmte Ausschlussgründe wie gegebenenfalls bei zufälligem Untergang oder höherer Gewalt vorgesehen aufgrund derer die Versicherung eine Auszahlung verweigern darf. Es besteht das Risiko, dass einzelne Risiken nicht rechtzeitig versichert werden, nicht versicherbar sind, der Versicherungsschutz versagt wird, oder aus anderen Gründen nicht ausreichend ist. In der Folge muss die Fonds-

gesellschaft möglicherweise für entstandene Schäden ganz oder teilweise selbst aufkommen. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.16 Angaben von Seiten Dritter**

Im vorliegenden Prospekt befinden sich auch Angaben und Aussagen von Dritten. Die Richtigkeit dieser Angaben wurde von der KVG plausibilisiert, aber jeweils nicht abschließend überprüft. Es besteht insoweit das Risiko von falschen Angaben oder Aussagen Dritter, die in diesem Prospekt verwendet wurden, und die zu einem falschen Gesamteindruck dieses Beteiligungsangebots führen können. Dies kann zu abweichenden oder falschen Schlussfolgerungen und Entscheidungen sowohl der KVG, der Fondsgesellschaft, der Zielunternehmen als auch der Anleger selbst führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.17 Risiko aus Zahlungen im Rahmen von Erwerbsprozessen**

Im Rahmen des geplanten Erwerbs von Beteiligungen an Zielgesellschaften kann es erforderlich sein, dass im Rahmen des Erwerbsprozesses Kosten für Gutachter, Rechtsberater und andere Dienstleister zu zahlen sind, die gegebenenfalls nicht erstattet werden, falls die Zielgesellschaften letztlich nicht erworben werden. Dies kann die Vermögens-, Finanz-

oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage haben.

#### **11.2.18 Risiken bei der Ankaufsprüfung/Due Diligence**

Grundsätzlich wird gemäß KAGB vor, beziehungsweise im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an der Beteiligungsgesellschaft und an Zielgesellschaften eine rechtliche und steuerliche (Ankaufs-) Prüfung von fachkundigen Beratern durchgeführt, welche die KVG im Rahmen sog. „Due Diligence“-Prozesse unterstützen. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt beziehungsweise berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis der Fondsgesellschaft in der Folge negativ beeinflussen. Hierzu zählt beispielsweise, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und / oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. Mängel von Verträgen). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

### **11.2.19 Risiko der Platzierung des Kommanditkapitals**

Sollte sich die Platzierung des Kommanditkapitals über den geplanten Zeitraum bis zum 31. Oktober 2022 („Schließungstermin“), beziehungsweise im Falle der Verlängerung bis maximal 31.10.2023 hinaus verzögern oder nur teilweise gelingen, besteht das Risiko, dass die von der Fondsgesellschaft geplanten Investitionen verspätet oder gar nicht erfolgen können und somit die geplante Tätigkeit der Fondsgesellschaft nicht oder nur zeitversetzt aufgenommen wird. Betragsmäßig fixierte Kosten der Fondsgesellschaft, die nicht vom Platzierungserfolg abhängig sind, können zu einer höheren Kostenquote der Fondsgesellschaft führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

### **11.2.20 Rückabwicklungsrisiko**

Eine Rückabwicklung (vorzeitige Auflösung) der Fondsgesellschaft ist planmäßig nicht vorgesehen. Falls Investitionen in die Zielgesellschaften nicht in ausreichendem Maße erfolgen können, haben die Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft die Möglichkeit darüber zu entscheiden, ob der Gesellschaftsvertrag und/oder die Anlagebedingungen geändert werden oder die Gesellschaft aufgelöst werden soll. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Sollte die Auflösung (Liquidation) der Fondsgesellschaft beschlossen werden, hat der Anleger nach erfolgter Liquidation einen Anspruch auf seinen Anteil am Liquidationserlös (Verwertungserlös).

Die Fondsgesellschaft kann zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein, insbesondere mit Kosten der Fondskonzeption und des Vertriebs. Darüber hinaus besteht das Liquiditätsrisiko aufgrund unvorhergesehener Ereignisse. Aus diesen Gründen kann der Rückerstattungsanspruch des Anlegers in Form seines Anteils am Liquidationserlös niedriger ausfallen als seine geleistete Kapitaleinlage nebst Agio oder gänzlich entfallen.

### **11.2.21 Risiko in Bezug auf die Anlagestrategie und -politik**

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Fondsgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie, die Anlagegrenzen und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundene Risiko verändern. Zudem ist der Anleger der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Regelungen an deren Anlagestrategie gebunden. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrundeliegenden Annahmen nicht verwirklichen, oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Zielgesellschaften unzutreffend bewertet werden oder

nicht die erhofften Erträge generieren. Die endgültige Entscheidung über etwaige Investitionen trifft die KVG. Der einzelne Anleger hat insoweit keine direkten Möglichkeiten der Einflussnahme. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.22 Risiko aus der externen Verwaltung der Fondsgesellschaft**

Gemäß den Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer externen Verwaltung bestellt und ihr in diesem Zusammenhang eine umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht zur Erfüllung ihrer Pflichten erteilt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungsspielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird stark beschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Die BaFin ist für den Fall des Verstoßes gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass sich die KVG nicht pflichtgemäß im Sinne ihres Vertrages verhält, so dass die Zusammenarbeit von Seiten der Fondsgesellschaft beendet werden muss oder dass die KVG ihrerseits den Vertrag kündigt. Es besteht die

Gefahr, dass die Fondsgesellschaft in diesem Falle rückabzuwickeln ist, falls die Fondsgesellschaft sich nicht in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandelt oder die Verwaltung von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass die Kosten hierfür höher ausfallen als kalkuliert.

Der Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf einer schriftlichen Erlaubnis der BaFin. Es besteht das Risiko, dass die KVG die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt und ihr die Erlaubnis wieder entzogen wird. Zudem könnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft von ihrem Kündigungsrecht gegenüber der Fondsgesellschaft Gebrauch machen. Auch für diese Fälle müsste sich die Fondsgesellschaft entweder in ein intern verwaltetes geschlossenes Investmentvermögen umwandeln oder die Verwaltung der Fondsgesellschaft von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft gegebenenfalls zu höheren Kosten übernommen werden. Anderenfalls würde die Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.23 Risiko aus der Verwahrstellenfunktion**

Die Fondsgesellschaft hat gemäß § 80 Abs. 1 und 2 Nr. 1 KAGB die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt/Main, als Verwahrstelle beauftragt. 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 gegenüber dem Fonds 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. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das insbesondere aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen beziehungsweise höherer Gewalt resultieren kann.

Neben dem Verlustrisiko besteht auch das Risiko, dass die Verwahrstelle ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten nicht einhält und der Fondsgesellschaft dadurch ein Schaden entsteht. Erfüllt die Verwahrstelle die gesetzlichen Anforderungen nicht, kann die BaFin die KVG anweisen, unverzüglich eine neue Verwahrstelle zu beauftragen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass die Zusammenarbeit von Seiten der Fondsgesellschaft beendet werden muss oder, dass die Verwahrstelle ihrerseits den Vertrag kündigt. Es besteht das Risiko, dass eine neue Verwahrstelle nicht oder nur zu höheren Kosten gefunden werden kann. Sofern keine Verwahrstelle gefunden wird, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. Dadurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden. In der Folge können Auszahlungen an Anleger geringer ausfallen, sich verzögern oder ganz ausbleiben. Darüber hinaus kann das von Anlegern eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verloren gehen.

Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die KVG wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen

nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle könnten nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie bspw. Untreue der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken. Soweit die Fondsgesellschaft in diesen Fällen keinen vollumfänglichen Schadenersatz erlangt, hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.2.24 Keine Einlagensicherung**

Das Investmentvermögen unterliegt keiner Einlagensicherung. Im Fall einer negativen Geschäftsentwicklung und / oder der Insolvenz der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die prognostizierten Auszahlungen nicht beziehungsweise nicht in der vorgesehenen Höhe gezahlt werden können und die Einlage des Anlegers inkl. Agio verloren geht.

#### **11.2.25 Währungsrisiken**

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nach § 261 Abs. 4 KAGB nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkter oder indirek-

ter von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht ihr Vermögen in andere als auf EUR lautende Vermögensgegenstände anzulegen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zur Umsetzung der Anlagestrategie geplanten Erwerbs von 100 % der Gesellschaftsanteile an der Beteiligungs-GmbH (edira Campus Invest GmbH, Nürnberg) durch die Gesellschaft / AIF, da diese in EUR bilanziert.

Nach der Verwaltungspraxis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sind insoweit jedoch auch Währungsrisiken zu berücksichtigen, die sich nicht aus den unmittelbaren Vermögensgegenständen, sondern aus den mittelbaren Vermögensgegenständen eines geschlossenen Publikums-AIF ergeben.

Die Kapitalanlage und alle Auszahlungen erfolgen auf der Basis von EUR und enthalten daher für den Anleger aus Euro-Sicht kein Währungsrisiko. Mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals wird der AIF in Zielunternehmen investiert die ihren Sitz in Deutschland haben und deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, das Umbauen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments. Währungsrisiken

könnten in diesem Zusammenhang nur insofern entstehen, falls die Projektentwicklungen bzw. Revitalisierungen der Mikro- und / oder Studentenapartments in einem Land außerhalb des Euro-Raumes gelegen wären. Dies ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen.

Des Weiteren steht es der Fondsgesellschaft frei bis zu 40 % des ihr für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in alles zu investieren was für die Fondsgesellschaft erwerbbar ist. Auch hier könnte es zu Wechselkursrisiken kommen, sofern in Unternehmen investiert wird, die nicht ausschließlich im Wirtschaftsraum mit Euro-Währung tätig sind. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage haben.

Es ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen, dass der AIF in Unternehmen investiert, die außerhalb des Wirtschaftsraumes mit Euro-Währung ihren Sitz haben oder tätig sind. Der AIF wird daher bei Abschluss der Investitionsverträge dafür Sorge tragen, dass die Unternehmen, in welche der AIF investiert hat, ausschließlich im Wirtschaftsraum mit Euro-Währung tätig sind. Des Weiteren garantiert das bestehende Liquiditätsmanagement auch die Einhaltung eventueller Währungsgrenzen i.S.d. § 261 Abs. 4 KAGB.

#### 11.2.26 Nachhaltigkeitsrisiken

Die AIF-KVG wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen. Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko 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 des AIF und auch der AIF-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 Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence-Prozesses und des Risikomanagements der AIF-KVG. Auf Basis der bestehenden Anlagestrategie und der vorgenommenen Bewertung der zu erwartenden Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere im Rahmen des Due Diligence-Prozesses, geht die AIF-KVG nicht davon aus, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartenden Rendite des AIF auswirken werden. Dies kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die AIF-KVG ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite des AIF beeinflussen.

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 Lie-

ferkette, 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 des AIF und auch der AIF-KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhal-

tigkeitsrisiken 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 dem AIF 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 des AIF führen, indem Vermögensgegenstände des AIF 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.

### **11.3 Fondsgesellschafts- und zielgesellschaftsspezifische Risiken**

#### **11.3.1 Prognoserisiko**

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen. Die Prognosen beruhen auf subjektiven Einschätzungen und Analysen der Märkte und den Erfahrungen der EDIRA-

Unternehmensgruppe, der KVG und ihrer Berater in ähnlichen Märkten. Eine Prognose ist daher keine feststehende Tatsache und immer mit Unsicherheiten behaftet, weshalb das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis nicht garantiert werden kann. Die Einschätzungen und damit die Prognosen können sich als irrtümlich falsch erweisen. Auch können sich Informationen, auf die sich die Prognosen stützen, im Nachhinein als nicht richtig erweisen und damit zu unrichtigen Prognosen führen. Falsche Prognosen können zu geringeren Erlösen als angenommen sowie zu einem Kapitalverlust auf Seiten der Investmentgesellschaft und damit zu geringeren Rückflüssen als prognostiziert an den Anleger, bis hin zu einem Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

#### **11.3.2 Risiko aus der Wertentwicklung der Beteiligung**

Im Hinblick auf eine künftige Wertentwicklung der Anteile an der Fondsgesellschaft ist zu beachten, dass die bei der Fondsgesellschaft anfallenden Dienstleistungsvergütungen und Kosten keine wertbildenden Aufwendungen der Investition für einen späteren Erwerber darstellen. Dies hat zur Folge, dass diese Vergütungen und Kosten erst durch Wertzuwächse bei den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft kompensiert werden müssen.

#### **11.3.3 Risiken aus den Zielmärkten**

Der Markt für Mikro- und Studentenapartments wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen Finanzmarktes, der gesetzlichen Rahmenbedingungen, und / oder der Situation der Branche können beispielsweise generell zu Kostensteigerungen sowie Akquisitions- oder Absatzschwierigkeiten führen. Es besteht daher das Risiko, dass Investitionsobjekte auf

Zielinvestmentebene nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und / oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant.

Jede wesentliche Änderung der Wirtschaftslage global sowie insbesondere in den Zielmärkten, einschließlich einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums oder Änderungen der Zinssätze oder Wechselkurse, kann sich negativ auf die Performance oder Bewertung der Unternehmen und Vermögenswerte, in die die Zielgesellschaften investiert sind, auswirken. Die Wertentwicklung der Zielgesellschaften kann durch eine Verschlechterung der öffentlichen Märkte, Bewegungen an den lokalen und internationalen Immobilien-, Private-Equity- und Aktienmärkten, Zinssätze und Rentenmärkte sowie durch Marktereignisse beeinflusst werden, die sich auf die zur Bewertung der Vermögenswerte verwendeten Parameter nachteilig auswirken können. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.3.4 Liquiditätsrisiken aus der Beteiligung an Zielgesellschaften**

Auch bei den Zielgesellschaften in welche die Fondsgesellschaft planungsgemäß zukünftig investieren soll, handelt es sich voraussichtlich um Blind-Pool-Konzepte, d. h. das Wachstum der Zielgesellschaften und ihre Fähigkeit ihre Renditeziele zu erreichen, hängt von der Identifizierung und Verfügbarkeit geeigneter Investitionsmöglichkeiten ab. Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Anlagephilosophie und -strategie der Zielgesellschaften keine

geeigneten Anlagemöglichkeiten für die Zielgesellschaften selbst bestehen.

#### **11.3.5 Operative Risiken der Zielgesellschaften**

Der Erträge der Zielgesellschaften sind wesentlich von der planmäßigen Umsetzung und Entwicklung der Immobilienvorhaben, die die Zielgesellschaften eingehen, abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eignung eines Konzeptes und das verbundene Entwicklungspotential falsch eingeschätzt werden, oder dass sich die Marktbedingungen negativ verändern.

Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.3.6 Risiko aus der Fremdfinanzierung/Leverage-Effekt auf Ebene der Zielgesellschaften**

Grundsätzlich kann die Investition in Zielgesellschaften gemäß den Anlagebedingungen teilweise auch mit Fremdkapital erfolgen. Konzeptionsgemäß ist dies jedoch nicht vorgesehen. Auf Ebene der Zielgesellschaften ist der Einsatz von Fremdkapital ebenso möglich. Es ist zudem geplant, dass die Investitionen der Zielgesellschaften auch mit Fremdkapital finanziert werden, respektive Banklinien, Lieferantenkredite, etc. nutzen. Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung der Anlageobjekte erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, wenn und soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen

aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sog. positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

Es besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung nicht oder nicht wie vereinbart erbringen können. Ferner besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften Bedingungen der abzuschließenden Kreditverträge nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen und letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. Die Folge ist, dass die Bank die ihr gewährten Sicherheiten verwertet. In diesem Fall besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

All dies kann die Rendite der Investitionen negativ beeinflussen beziehungsweise einen Totalverlust der investierten Gelder sowie gegebenenfalls eine weitergehende Haftung der Zielgesellschaften zur Folge haben. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaften und damit mittelbar die Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger

sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

### 11.3.7 Zinsrisiken

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft, die Zielgesellschaften oder deren Investitionen ungünstigen Zinsschwankungen ausgesetzt sein können, wenn sie Fremdkapital einsetzen und die Fremdkapitalkosten steigen. Während dieses Risiko in der Regel durch entsprechende und angemessene Zinsabsicherungen, z. B. Zinsswaps oder andere Mechanismen, reduziert wird, kann ein Restrisiko nicht vermieden werden. Die Fondsgesellschaft kann im Rahmen ihrer Prüfung und Überwachung der Zielgesellschaften Finanzierungsparameter unter Umständen weder einsehen, noch aktiv beeinflussen. Veränderungen der Zinssätze können sich nachteilig auf den angemessenen Diskontierungssatz auswirken, der für die Bewertung der Anlagen verwendet wird.

### 11.3.8 Steuerliche Risiken

Die Finanzprognosen, auf denen die Investitionen der Zielgesellschaften basieren, beinhalten Annahmen über die geltenden Steuergesetze und -praktiken. Jede Änderung des Steuerrechts, seiner Auslegung oder seiner Verwaltung kann die Höhe der von den Zielgesellschaften gezahlten Steuern erhöhen oder die Behandlung von steuerlichen Verlusten beeinflussen, die aufgelaufen sind oder aufgelaufen sein können. Es besteht das Risiko, dass diese Änderungen sich entweder nachteilig auf die von den Zielgesellschaften ausgewiesenen Buchgewinne und -verluste, die von ihnen gezahlte Besteuerung und die steuerliche Behandlung von Ausschüttungen an die Anleger auswirken können.

Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragsla-

ge der Zielgesellschaften und insofern mittelbar der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage haben.

Eine Investition in die Zielgesellschaften kann aufgrund der Anwendung der Steuergesetze auf die Zielgesellschaften bzw. die Beteiligungsgesellschaft zu einem anderen steuerlichen Ergebnis führen als eine direkte Investition. Anleger sollten über die steuerlichen Konsequenzen einer mittelbaren Anlage in die Zielgesellschaften professionell beraten lassen. Die steuerlichen Folgen einer Investition in die Zielgesellschaften sind komplex, und die volle steuerliche Auswirkung einer Investition in die Zielgesellschaften hängt von den besonderen Umständen jedes Anlegers und der Tätigkeit der Zielgesellschaften ab.

### **11.3.9 Vermarktungsrisiken/Risiken der Übertragbarkeit der Zielinvestmentanteile**

Die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft und den Zielgesellschaften sind eine illiquide Anlage. Es gibt kein Rückgaberecht zugunsten der Anteilseiner die Anteile an den Zielgesellschaften zurückgeben zu können. Da die Zielgesellschaften nicht an einer Börse notiert sind und es nur eine bestimmte Anzahl potenzieller Investoren geben kann, kann dies dazu führen, dass die Übertragung von Anteilen an den Zielgesellschaften unter Umständen eingeschränkt oder nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein könnte. Es besteht daher das Risiko, dass die Fondsgesellschaft die Zielgesellschaften zum Zeitpunkt ihrer Wahl nicht verlassen kann, da nicht sichergestellt ist, dass ein Sekundärmarkt für die Anteile der Zielgesellschaften besteht. Solche Investitionen können daher schwierig zu bewerten und zu realisieren sein. Solche Realisierungen

können mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.

Die Zielgesellschaften haben zum Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, das Umbauen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen geht es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments. Es besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass die zugrundeliegenden Anlagen der Zielgesellschaften schwer zu verkaufen sein und / oder die Zielgesellschaften können ihren erwarteten Marktwert unter Umständen nicht realisieren. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich die Marktbedingungen ändern, bevor diese Investitionen realisiert werden können. Dies kann zu Verlusten für die Zielgesellschaften und die Fondsgesellschaft führen.

Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage haben.

### **11.4 Rechtliche, steuerrechtliche und sonstige Risiken**

#### **11.4.1 Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen**

Gesetze, Rechtsprechung und / oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit

der Fondsgesellschaft ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und die Beteiligung des Anlegers haben. Der Fondsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin, der KVG und / oder der Verwahrstelle können bisher nicht bestehende Pflichten und Auflagen auferlegt werden. Auch dies kann zusätzliche Kosten verursachen. Ferner kann dies, insbesondere, wenn Rechtspflichten nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand zur Genüge erfüllt werden können, dazu führen, dass Vertragspartner ausgetauscht und z. B. eine neue Komplementärin, eine neue geschäftsführende Kommanditistin und / oder Treuhandkommanditistin bestellt werden oder die Fondsgesellschaft umstrukturiert werden muss. Möglich ist auch, dass wesentliche Funktionen, z. B. die Geschäftsführung und das Management des Fonds verlagert werden müssen, was ebenfalls zu Kosten und darüber hinaus zu rechtlichen Unsicherheiten führen kann.

Es besteht ferner das Risiko, dass sich die im Zusammenhang mit der Beteiligung, der Fondsgesellschaft sowie ihren Anlageobjekten getroffenen Regelungen und geschlossenen Verträge infolge von Neuregulierungen als rechtlich und / oder faktisch als unwirksam, unzulässig und / oder undurchführbar erweisen und der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft nicht erreicht werden kann, was bspw. dazu führen kann, dass die Fondsgesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### 11.4.2 Risiko der Regulierung

Im Juli 2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) eingeführt worden. Dieses regelt die Anforderungen für die Zulassung von und die Aufsicht über Manager von alternativen Investmentfonds (AIFM), zu denen deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften gehören. Die KVG und die Fondsgesellschaft unterliegen dem KAGB sowie der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Diese, vom Gesetzgeber gewünschte Regulierung enthält Vorgaben u. a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Organisation, Liquiditätsmanagement und Transparenz hinsichtlich der KVG. Außerdem sieht das KAGB produktspezifische Regelungen u. a. in Bezug auf die Risikomischung, die Höhe der zulässigen Kreditaufnahme- und Belastungsgrenze und Transparenz hinsichtlich der Fondsgesellschaft vor. Insbesondere vor dem Hintergrund der andauernden gesetzlichen Änderungen des KAGB gibt es in vielen Bereichen Unklarheiten, da erst in den nächsten Jahren mit einer etablierten Rechtsprechung und Verwaltungspraxis zu rechnen ist. Weiterhin gab es eine Reform der EU-Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II, Markets in Financial Instruments Directive), die die Finanzmärkte innerhalb der europäischen Union harmonisieren soll. Dies wurde in nationales Recht umgesetzt und ist seit Januar 2018 in Kraft.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass im Zuge der sich entwickelnden rechtlichen Anforderungen durch den Gesetzgeber oder aufgrund von Anordnungen der Aufsichtsbehörde Anpassungen der Konzeption und / oder der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG notwendig werden. Dadurch können sich die Anlageziele ändern und / oder sich höhere Fondskosten ergeben als bisher erwartet. Dies würde die Rendite der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Auch kann nicht ausgeschlossen

werden, dass die geplante Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft weiter eingeschränkt oder vollständig verboten wird. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass diese Regulierungen auch die Beteiligung an den Zielgesellschaften treffen und dies auf deren Ebene zu höheren Kosten führt als erwartet.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (z. B. aufgrund Verweigerung oder Entzug der Erlaubnis). In der Folge müsste eine neue KVG mit Genehmigung der BaFin bestimmt werden, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Sollte dies nicht oder nicht rechtzeitig gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft abgewickelt werden muss.

Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.3 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse**

Es besteht das Risiko, dass Geschäfte der Fondsgesellschaft nach Auffassung von Behörden und Verwaltungsgerichten Tätigkeiten darstellen, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt, wie z. B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz oder Erlaubnisse nach der Gewerbeordnung, stehen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden eine Erlaubnispflicht bejahen und Verwaltungsmaßnahmen treffen, die die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen. Dies könnte dazu führen, dass der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft nicht erreicht werden kann.

Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.4 Risiken im Falle der Beteiligung als Minderheitsgesellschafter an Zielgesellschaften**

Nach den Anlagebedingungen ist auch eine Minderheitsbeteiligung an Zielunternehmen möglich. In diesem Fall hat die Fondsgesellschaft nur beschränkte Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Entscheidungen und Handlungen der Zielunternehmen. Daher besteht das Risiko, dass auf Ebene der Zielgesellschaften Entscheidungen getroffen oder Dinge getan werden, die sich nachteilig auf Entwicklung der von diesen gehaltenen Vermögensgegenständen auswirken und insofern auch zu verminderten Erträgen aus den Zielgesellschaften führen können. Das soeben Gesagte gilt entsprechend auch für die Unternehmensbeteiligungen der Zielunternehmen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein oder mehrere andere Anleger einer Inanspruchnahme seiner/ihrer Verpflichtung(en) als Gesellschafter nicht nachkommen können. Dies kann die potenziellen Anlagen und Erträge der Zielgesellschaften nachteilig beeinflussen. Die Anteile eines säumigen Gesellschafters können unter Umständen verfallen und verkauft, was sich im Fall der Fondsgesellschaft als säumigen Gesellschafter nachteilig auf die Rendite auswirken kann. Jeder Verfall von Anteilen wird als steuerliche Veräußerung behandelt, die für den Anleger steuerliche Auswirkungen haben kann.

Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflus-

sen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.5 Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung der Kommanditbeteiligung durch den Anleger**

Das vorliegende Beteiligungsangebot eignet sich nicht, auf Ebene des Anlegers ganz oder teilweise durch Fremdkapital finanziert zu werden. Es wird ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Einlage zzgl. Agio abgeraten. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger geringer als prognostiziert ausfallen oder sogar gänzlich ausbleiben. Dies kann sowohl laufend während des Bestehens der Fondsgesellschaft als auch bei ihrer Liquidation geschehen. Der Anleger trägt das Risiko einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einschließlich des Risikos des Totalverlusts seiner Einlage nebst Agio. Er ist im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils dennoch verpflichtet, den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) für seine persönliche Finanzierung zu leisten oder diese vorzeitig zurückzuführen. Es besteht das Risiko, dass aus diesen Gründen die Anteile an der Fondsgesellschaft veräußert werden müssen. Eine Verwertung der Anteile an der Fondsgesellschaft kann nicht oder nur zu einem Betrag möglich sein, der für die Begleichung etwaiger persönlicher Verbindlichkeiten nicht ausreicht. In diesen Fällen müsste ein zur Finanzierung der Einlage aufgenommenes Darlehen aus anderen Mitteln als dem Veräußerungserlös für die Anteile an der Fondsgesellschaft zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht vorhanden beziehungsweise können sie nicht beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers

führen.

#### **11.4.6 Eingeschränkte Mitwirkungs- und Mitspracherechte/mittelbare Beteiligung**

Die Anleger haben als Kommanditisten beschränkte Mitwirkungs- und Mitspracherechte und es fehlt an einem Weisungsrecht hinsichtlich der laufenden Geschäftsführung. Die Wahrnehmung der Rechte der Anleger kann auch dadurch erschwert werden, dass regelmäßige Gesellschafterversammlungen nicht stattfinden müssen und die Anleger sich nicht kennen. Dieser Umstand erschwert die Bildung von Mehrheiten zur Durchsetzung von Anlegerinteressen. Darüber hinaus sind die Treugeber nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt. Sie haben somit keinen direkten Schadensersatzanspruch gegen die Fondsgesellschaft, sondern einen schuldrechtlichen Vertrag mit der Treuhandkommanditistin. Ihre Einflussnahme erfolgt über die Treuhandkommanditistin oder die eigene Teilnahme an Gesellschafterversammlungen. Dies alles kann dazu führen, dass der einzelne Anleger seine Interessen nicht oder nicht in dem gewünschten Maße durchsetzen kann. Ferner haftet die Treuhandkommanditistin gegenüber den Treugebern, mit Ausnahme der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) sowie Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nur für grob fahrlässige und vorsätzliche Verletzungen der ihr aufgrund des Treuhandvertrages obliegenden Pflichten, so dass der Anleger hinsichtlich leicht fahrlässig verursachter Schäden möglicherweise keinen Ersatzanspruch hat. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.7 Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten**

Es besteht das Risiko, dass aufgrund rechtlicher oder gesetzlicher Grundlage eine Offenlegung anlegerbezogener Informationen (z. B. Name, Adresse, Beteiligungsbetrag) durch die Fondsgesellschaft, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin oder die KVG verpflichtend zu erfolgen hat. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten beziehungsweise kann dies zu einer vom Anleger nicht gewollten Offenlegung seiner Daten führen.

Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung der Interessen gehindert werden.

#### **11.4.8 Majorisierung**

Trotz einer Vielzahl von Anlegern kann es dazu kommen, dass nur wenige Anleger an Versammlungen und damit an Abstimmungen teilnehmen. Es ist daher möglich, dass im Einzelfall im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Regelungen Gesellschafterbeschlüsse von einer Minderheit des gesamten Anlegerkapitals gefasst werden. Dies kann für den Anleger bedeuten, dass Entscheidungen gegen seinen Willen getroffen werden. Ferner ist die Zeichnung einer Kapitaleinlage der Höhe nach nur durch das angestrebte Gesamtkapital der Fondsgesellschaft begrenzt. Es besteht daher das Risiko, dass einige Gesellschafter – bedingt durch hohe Zeichnungsbeträge – ein erhebliches Gewicht auf der Gesellschafterversammlung erlangen und so einzelne Personen oder eine Gruppe von Personen einen beherrschenden Einfluss auf die Fondsgesellschaft

gewinnen (Majorisierung). Eine Majorisierung kann auch in Bezug auf Bevollmächtigte der Anleger eintreten, sofern viele Anleger den gleichen Bevollmächtigten beauftragen und ihm keine oder gleichlautende Weisungen erteilen. Auf der anderen Seite besteht die Gefahr, dass einzelne Minderheitsgesellschafter Beschlüsse, die einer qualifizierten Mehrheit bedürfen, blockieren. Majorisierung kann für einen Anleger bedeuten, dass Entscheidungen gegen seinen Willen getroffen werden. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.9 Zahlungsverzug durch den Anleger**

Sollte ein Anleger mit der Einzahlung seiner Kapitaleinlage zzgl. Agio in Verzug geraten, so kann eine Verzinsung von 5,0 % p. a. erhoben werden. Der Anleger trägt das Risiko eines verspäteten Zahlungseingangs sowie alle durch eine nicht oder nicht fristgerecht erbrachte Leistung verursachten Kosten, insbesondere die Verzugszinsen.

#### **11.4.10 Handelbarkeit der Anteile, Fungibilitätsrisiko**

Beabsichtigt der Anleger eine vorzeitige Veräußerung, ist zu berücksichtigen, dass für den Handel von Kommanditanteilen eine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform nicht existiert und der Verkauf über den Zweitmarkt schwierig oder gar nicht möglich sein kann oder möglicherweise nur zu einem Preis, welcher unter der Zeichnungssumme beziehungsweise unter dem vom Anleger erwarteten Verkaufspreis liegt. Eine Übertragung ist zudem gesellschaftsvertraglich und faktisch eingeschränkt.

Veräußerungen und Übertragungen können zudem steuerliche und / oder haftungsrechtliche Auswirkungen haben. Daher wird empfohlen, vor Übertragung der Beteiligung entsprechenden fachkundigen Rat einzuholen. Anleger, die ihre Beteiligung veräußern möchten, sind im Zweifel darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und einen Preis zu verhandeln. Es ist nicht gewährleistet, dass eine Nachfrage nach Beteiligungen an der Fondsgesellschaft auf dem Zweitmarkt besteht. Zu beachten ist ferner, dass nicht wertbildende und im Verhältnis zur Beteiligung relative hohe mit der Kapitalanlage verbundene Kosten und sonstige Kosten sowie die Kosten aufgrund der Übertragung der Beteiligung zunächst durch Wertzuwächse ausgeglichen werden, bevor der Verkehrswert der Beteiligung den Nominalwert der Beteiligung übersteigt. Bis zu diesem Zeitpunkt stellen diese Kosten wertmindernde Faktoren dar, sodass im Fall der Veräußerung der Wert der Beteiligung unter der vom Anleger geleisteten Einlage liegt und er im Fall einer Veräußerung einen Teil seiner Kapitaleinlage inkl. Agio im Ergebnis nicht zurückerlangen kann. Dies alles kann dazu führen, dass eine Veräußerung der Beteiligung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu den erwarteten Konditionen, insbesondere nur teilweise oder zu einem niedrigeren Verkaufspreis, gelingt. Die Investition in die Fondsgesellschaft kann sich für den Anleger in der Gesamtbetrachtung als wirtschaftlich negativ darstellen und bis hin zum Totalverlust der Investition führen. Sofern die Investoren den Beteiligungserwerb mit Fremdkapital finanzieren, ist auch ein Verlust über das eingesetzte Kapital hinaus möglich.

#### **11.4.11 Kein ordentliches Kündigungsrecht, Beteiligungsdauer**

Die angebotene Kapitalanlage stellt eine langfristig geplante Investition dar und ist auf eine Haltedauer bis mindestens zum Ablauf des 31. Dezember 2026

angelegt. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann gemäß Gesellschaftsvertrag durch Gesellschafterbeschluss maximal um zwei Jahre verlängert werden. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine ordentliche Kündigung frühestens zum Laufzeitende vor. Anleger können über das investierte Kapital während der gesamten Laufzeit der Beteiligung daher nicht verfügen. Demzufolge sollte sich der Anleger darauf einstellen, seine Anteile jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt oder auch darüber hinaus zu halten. Es besteht das Risiko, dass die Beteiligungen an den Zielgesellschaften tatsächlich nicht oder nur zu einem stark von den Annahmen abweichenden Zeitpunkt veräußert werden können, was auch zu einer längeren Haltedauer der Zielgesellschaften und damit gegebenenfalls der Beteiligung aus der Sicht der Anleger führen kann, wobei sich eine geänderte, gegebenenfalls auch erheblich längere Laufzeit der Fondsgesellschaft und damit der Beteiligungsdauer auch aus anderen Gründen ergeben kann. Sofern Investoren auf die Liquidität vor Ende der Fondslaufzeit angewiesen sind, können sie zu einem Verkauf ihrer Beteiligung gezwungen sein. Es besteht insoweit das Risiko, dass eine Veräußerung der Beteiligung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu den erwarteten Konditionen, insbesondere nur teilweise oder zu einem niedrigeren Verkaufspreis, gelingt.

#### **11.4.12 Haftungsrisiko**

Jeder einzelne Anleger schuldet gegenüber der Fondsgesellschaft beziehungsweise den anderen Gesellschaftern die vollständige Erbringung seiner gezeichneten Kapitaleinlage zzgl. Agio. Gemäß § 172 Abs. 4 Handelsgesetzbuch (HGB) kann die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis aufgrund von Auszahlungen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (gemäß Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft i. H. v. 1 Euro je 100 EUR der jeweiligen Kom-

manditeinlage) wiederaufleben, sofern dadurch der Stand des Kapitalkontos des Anlegers unter den Betrag der Haftsumme sinkt oder schon zuvor diesen Wert nicht erreicht. Sollte der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Fondsgesellschaft persönlich in Anspruch genommen werden, ist er dazu verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der nach vorstehenden Grundsätzen wiederauflebenden Haftung unmittelbar zu begleichen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss. Der ausscheidende Kommanditist haftet in Höhe der gegebenenfalls wiederauflebenden persönlichen Haftung, bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme, noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. In diesem Rahmen kann er auch nach seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft von Gläubigern der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen werden. Dies kann dazu führen, dass der Anleger auch noch nach seinem Ausscheiden diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss. Eine noch weitergehende Haftung der Anleger nach den §§ 30 ff. GmbHG analog bis maximal zur Höhe der empfangenen Auszahlungen ist möglich, wenn Auszahlungen unter Verstoß gegen die gesetzlichen Eigenkapitalerhaltungsvorschriften der §§ 30 ff. GmbHG analog erfolgt sind. Dies kann dazu führen, dass der Anleger erhaltene Auszahlungen aus seinem übrigen Vermögen wieder zurückzahlen muss. Die Treugeber als mittelbar an der Fondsgesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft entsprechend, denn über die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages stehen sie aber im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Sie sind der Treuhandkommanditistin gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von

Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus deren Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft und ihrer Haftung gegenüber den Gläubigern ergeben. Ein Treugeber hat die Treuhandkommanditistin entsprechend seinem Anteil von ihren Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft und Dritten freizustellen. Dies kann gegenüber der Fondsgesellschaft zu Zahlungspflichten des Anlegers bis zur Höhe des gezeichneten Kapitals führen. Gegenüber Dritten haftet die Treuhandkommanditistin entsprechend der nach vorstehenden Grundsätzen wiederauflebenden Haftungshöhe. Von dieser Verpflichtung hat der Treugeber sie freizustellen. Den Treugeber trifft damit wirtschaftlich die Haftung der Treuhandkommanditistin, was sich negativ auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken kann. Der Wechsel von Anlegern zum Direktkommanditisten erfolgt aufschiebend bedingt bis zur Eintragung der Anleger als Kommanditisten in das Handelsregister. Bis dahin werden sie als atypisch stille Gesellschafter behandelt und im Innenverhältnis zur Gesellschaft so gestellt, als wären sie bereits wirksam beigetreten. Bisher liegt noch keine relevante Rechtsprechung zur persönlichen Haftung eines so beitretenden Gesellschafters vor. Insofern ist es möglich, dass die zunächst als atypisch stille Einlage geleistete Zahlung nicht oder nicht in vollem Umfang als werthaltige Einlage der Kommanditeinlage der Kommanditbeteiligung gewertet wird. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass der in die Stellung eines Direktkommanditisten wechselnde Gesellschafter dennoch bis zu seiner Eintragung in das Handelsregister für die Differenz persönlich haftet. Sofern und soweit die Gesellschafterversammlung erfolgte Vorabauszahlungen nicht genehmigt, sind diese zurückzuzahlen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger die Rückzahlung aus seinem übrigen Vermögen leisten muss. Dies alles könnte bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **11.4.13 Persönliche Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB bei Rückgewähr der Hafteinlage und Verpflichtung zur Rückzahlung von Ausschüttungen/Auszahlungen**

Jeder Anleger ist im Innenverhältnis zur Fondsgesellschaft verpflichtet, seine Einlageverpflichtung zuzüglich Agio vollständig zu erfüllen. Nach ordnungsgemäßer Bezahlung der Einlage nebst Agio erlöschen zunächst die Zahlungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anleger. Dennoch kann den Anleger eine Außenhaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft treffen. Bei mittelbarer Beteiligung des Anlegers erfolgt dies über die entsprechende Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin. Die Einstandspflicht für Zahlungsverbindlichkeiten der Gesellschaft ist der Höhe nach begrenzt auf die im Handelsregister für den Anleger eingetragene Haftsumme (sog. Hafteinlage). Sofern und soweit die Einlage auf den Kapitalanteil zumindest in Höhe des Betrags der eingetragenen Hafteinlage tatsächlich an die Gesellschaft bezahlt wurde, fällt die persönliche Haftung des Anlegers für Zahlungsverbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zunächst weg, vgl. § 171 Abs. 1 HGB. In einem gesetzlich geregelten Sonderfall kann diese Außenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB jedoch wiederaufleben. Das Gesetz regelt, dass ein Gesellschaftsgläubiger Kommanditisten gemäß der gesetzlichen Regelung für Gesellschaftsverbindlichkeiten in Anspruch nehmen kann, sofern diese infolge Entnahmen bzw. Ausschüttungen den Betrag ihrer im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von der Gesellschaft zurückerhalten haben oder wenn Beträge aus der Gesellschaft entnommen wurden, während bzw. soweit der Kapitalanteil bei der Gesellschaft durch Verlustzurechnung oder Entnahmen unter den Betrag der Hafteinlage herabgemindert ist bzw. wurde. Die Außenhaftung des Kommanditisten für Gesellschaftsverbindlichkeiten

gemäß § 172 Abs. 4 HGB kommt somit dann in Betracht, wenn Geldbeträge aus der Gesellschaft an die Gesellschafter bzw. Anleger ausgeschüttet / ausbezahlt werden, ohne dass die Fondsgesellschaft zum Ausschüttungszeitpunkt in entsprechender Höhe einen Gesamtgewinn erwirtschaftet hat. Bei dem Ausschüttungs- bzw. Auszahlungsbetrag handelt es sich hierbei um eine Rückzahlung der Einlage des Anlegers. Sobald mehr als 99 % des Einlagebetrags (ohne Agio) zurückgezahlt worden sind, kommt es zur Rückzahlung der Hafteinlage. Diese Verbindlichkeiten aus der Haftungsfolge des § 172 Abs. 4 HGB müssen dann aus dem übrigen Vermögen des Anlegers ausgeglichen werden. Sofern bei einer Ausschüttung / Auszahlung ganz oder teilweise Einlagen an die Anleger zurückgezahlt werden, können zudem solche Ausschüttungen / Auszahlungen im anschließenden Insolvenzfall der Gesellschaft von einem Insolvenzverwalter gegebenenfalls anteilig von jedem Anleger zurückgefordert werden. Die betreffenden Anleger tragen in diesem Fall das Risiko, einen Ausschüttungs- / Auszahlungsbetrag zurückzahlen zu müssen, den sie zwar vorher im Rahmen der Kapitalanlage erhalten haben, der aber zum Zeitpunkt der Rückzahlungsverpflichtung nicht mehr in der vorliegenden Kapitalanlage vorhanden bzw. ist und aus dem übrigen Vermögen bereitgestellt werden muss.

#### **11.4.14 Fernabsatz**

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften sind potenziellen Gesellschaftern im Fall eines Fernabsatzvertrages bestimmte Informationen mitzuteilen. Ferner steht ihnen ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu. Dies gilt für Fälle, in denen die Zeichnung und der Beitritt zur Fondsgesellschaft ausschließlich über Fernkommunikationsmittel zustande gekommen sind (Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telefax und E-Mails). Fehlerhafte oder nicht ausreichende Infor-

mationen führen nach dem Gesetzeswortlaut dazu, dass die Widerrufsfrist nicht zu laufen beginnt, und bewirken ein unbefristetes Widerrufsrecht des Gesellschafters. Die vorgeschriebenen Informationen zum Fernabsatz, einschließlich der Belehrung über das Widerrufsrecht, finden sich in den Beitrittsunterlagen und sind vom Anleger zusätzlich zu unterzeichnen. Die KVG geht davon aus, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Sollte es dennoch zu einer größeren Anzahl von wirksamen Widerrufen kommen, kann hierdurch die Liquidität der Fondsgesellschaft gefährdet werden, da in diesem Fall grundsätzlich die bereits eingezahlten Einlagen nebst Agio zurückerstattet werden müssen. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage nebst Agio haben.

#### **11.4.15 Allgemeiner steuerlicher Risikovorbehalt**

Die Konzeption des Beteiligungsangebots und die Ausführungen in diesem Prospekt basieren auf den zur Zeit der Veröffentlichung des Prospekts gültigen Gesetzen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung und der finanzgerichtlichen Rechtsprechung in Deutschland. Den Ausführungen zur steuerlichen Situation der Anleger liegt die Annahme zugrunde, dass die Anleger in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen sind, die weder Staatsbürger der USA noch US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens sind. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA beziehungsweise von US-Personen, sowie auf Rechnung von Staatsangehörigen Kanadas, Japans oder Australiens beteiligen. Unter US-Personen sind Personen zu verstehen, die Staatsangehörige der

USA sind oder dort einen Wohnsitz beziehungsweise Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder dort steuerpflichtig und / oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind sowie sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus 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 (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung). 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 Gesellschaft 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.

Künftige Änderungen der Gesetze (z. B. eine Änderung der Steuersätze), der Rechtsprechung und / oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger und / oder der Fondsgesellschaft, der Tochtergesellschaften und ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und / oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und / oder der Rechtsprechung kommen, die sich

nachteilig auf das Investmentvermögen des Anlegers und / oder seine persönliche Besteuerung auswirken.

Die abschließende Beurteilung der steuerlichen Konzeption erfolgt im Veranlagungsverfahren und gegebenenfalls nach einer steuerlichen Außenprüfung durch die Finanzverwaltung. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und Zinsen (in Deutschland i.H.v. zurzeit 6 % p. a.) führen.

#### **11.4.16 Risiko der Änderung oder Abschaffung der Regelung des gesonderten Steuertarifes für Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 32d EStG (Abgeltungssteuer)**

Im Falle der Änderung oder Abschaffung des § 32d EStG (Abgeltungssteuer) unterliegen die Einkünfte des Anlegers aus der Fondsgesellschaft bei Änderung des § 32d EStG einem dann geänderten Steuertarif und bei Abschaffung der Regelung dem jeweiligen persönlichen Steuersatz.

#### **11.4.17 Risiko der Einordnung eines Gestaltungsmissbrauches nach § 42 AO**

Sofern die Finanzverwaltung die Auffassung vertritt, dass die Begründung der mittelbaren Beteiligungen an Zielgesellschaften über die Beteiligungsgesellschaft ausschließlich der Vermeidung der Erzielung gewerblicher Einkünfte durch die Erzielung von Einkünften aus Kapitalvermögen dient, entstünde der Steueranspruch so, wie er bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen angemessener, rechtlichen Gestaltung entstehen würde. In diesem Fall wäre die unmittelbare Beteiligung an den Zielgesellschaften die Folge, was zur Erzielung gewerblicher Einkünfte nach § 15 EStG führen würde.

#### **11.4.18 Nichtanerkennung der Gewinnerzielungsabsicht**

Die Konzeption des Beteiligungsangebots sieht vor, dass die Fondsgesellschaft unter Einbeziehung der Einnahmen und Ausgaben über die gesamte Laufzeit der Beteiligung des Anlegers einen positiven steuerlichen Überschuss der Einkünfte (Einkünfteerzielungsabsicht) erzielen wird. Dennoch besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Fondsgesellschaft als Tätigkeit ohne Einkünfteerzielungsabsicht und damit als steuerlich unbeachtliche „Liebhaberei“ einstuft. Dies kann u. a. bei vorzeitiger Beendigung der Geschäftstätigkeit oder bei vorzeitiger Kündigung von Anlegern möglich sein, wenn die Fondsgesellschaft beziehungsweise die jeweiligen Anleger bis zu diesem Zeitpunkt keinen Überschuss der Einkünfte (Totalgewinn) erzielt haben sollten. In diesem Fall können mangels vorhandener Einkünfteerzielungsabsicht die zuvor erzielten und steuerlich gegebenenfalls geltend gemachten Verluste auch nachträglich und mit Rückwirkung steuerlich aberkannt sowie der Anleger zu Steuernachzahlungen verpflichtet werden.

#### **11.4.19 Steuerzahlungsrisiko**

Steuerzahlungen des Anlegers, denen keine Steuererstattungen oder sonstige Auszahlungen gegenüberstehen, können im Fall eines Totalverlustes der Einlage nebst Agio zusätzlich das weitere Vermögen des Anlegers gefährden und bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **11.4.20 Gewerbesteuerisiko**

Sofern die Fondsgesellschaft, aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht ersichtlichen Gründen, eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufneh-

men oder die Beteiligung an den Zielgesellschaften steuerlich abweichend beurteilt wird, und es sich daher bei der Fondsgesellschaft nicht mehr um eine vermögensverwaltende entprägte GmbH & Co. KG handelt, führt dies dazu, dass die Fondsgesellschaft ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde. Sowohl auflaufende Gewinne als auch auf Veräußerungsgewinne würde auf Ebene der Fondsgesellschaft Gewerbesteuer anfallen. Dies würde, unabhängig davon, ob die gezahlte Gewerbesteuer auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet werden kann, die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

#### **11.4.21 Belastungen aus Erbschaft- und Schenkungssteuer**

Bei einer Übertragung von Anteilen an der Fondsgesellschaft kann es zu einer Belastung mit Erbschaft- und Schenkungssteuer kommen, wobei u. U. erbschaft- und schenkungssteuerliche Begünstigungen, wie bspw. Freibeträge, genutzt werden können. Es besteht jedoch das erhebliche Risiko, dass die Belastung des Anlegers nicht durch die Erträge aus dem Beteiligungsangebot gedeckt werden kann und die Belastung aus dem sonstigen Vermögen der betroffenen Personen zu bestreiten ist.

#### **11.4.22 Risiko möglicher Rückforderungen von Auszahlungen bei fehlender Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung**

Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, 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 Ge-

schäftsführung gebildet werden kann. Die Auszahlungen erfolgen im Verhältnis der Kapitalkonten I und II zueinander.

Diese Auszahlungen werden dann als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, bis ein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der der Auszahlung zustimmt oder diese genehmigt. Nicht genehmigte Auszahlungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden. Daher besteht in diesem Fall das Risiko, dass der Anleger bereits erhaltene Auszahlungen aus seinem sonstigen Vermögen zurückzahlen müssen. Dies könnte bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Für die Investmentgesellschaft besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass einzelne Anteilseigner die vorab erhaltenen Ausschüttungen nicht zurückzahlen wollen oder können. Die KVG hat diesem Umstand durch Bildung einer Liquiditätsreserve sowie einem entsprechenden Liquiditätsmanagement zusammen mit der Anlegerverwaltung Rechnung getragen.

#### **11.5 Kumulation von Risiken**

Die in diesem Risikokapitel beschriebenen wesentlichen Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert auftreten. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken, woraus sich besonders nachteilige Effekte ergeben können. Dies kann dazu führen, dass die Kumulation von Risiken zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führt. Die Anleger würden ihre geleisteten Einlagen inkl. Agio teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- beziehungsweise Totalverlustrisiko).

## 11.6 Maximalrisiko

Im Zusammenhang mit der Investition in die angebotene Fondsbeteiligung drohen dem Anleger Risiken, die nicht nur zu einem Totalverlust der Einlage zzgl. Agio und gegebenenfalls sonstiger Verbindlichkeiten des Anlegers gegenüber der Fondsgesellschaft führen können, sondern darüber hinaus den Anleger auch in seiner weiteren persönlichen wirtschaftlichen Situation betreffen können.

Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert auftreten. Dadurch können sich Risikofolgen über die Summe der Auswirkungen der einzelnen Risiken hinaus verstärken, woraus sich besonders nachteilige Effekte ergeben können. Die Realisierung einzelner oder mehrerer Risiken kann zur Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. Der Anleger würde seine geleisteten Einlagen verlieren und müsste möglicherweise bereits erhaltene Auszahlungen zurückzahlen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger die Zahlungsverpflichtungen aus seinem weiteren Vermögen bestreiten muss.

Das vorliegende Beteiligungsangebot eignet sich nicht, auf Ebene der Anleger ganz oder teilweise durch Fremdkapital finanziert zu werden. Es wird ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Fondsbeteiligung abgeraten. Unabhängig davon, ob der einzelne Anleger Auszahlungen erhält, wäre er verpflichtet, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für eine etwaige persönliche Fremdfinanzierung seiner Fondsbeteiligung zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Dies kann dazu führen,

dass der Anleger die Zahlungsverpflichtungen aus seinem weiteren Vermögen bestreiten muss.

Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens einer wiederauflebenden Haftung und/oder des Entstehens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Kommanditanteile sowie aufgrund von steuerlichen Pflichten während des Haltens der Beteiligung.

Es besteht das Risiko, dass der Anleger aus einem oder mehreren der vorgenannten Gründe die Beteiligung veräußern muss. Eine Verwertung der Fondsbeteiligung kann nicht oder nur zu einem Betrag möglich sein, der für die Begleichung etwaiger persönlicher Verbindlichkeiten aus der Beteiligungsfinanzierung, einer wiederauflebenden Haftung oder zusätzlicher Steuerzahlungsverpflichtungen nicht ausreicht. In diesen Fällen müssten persönliche Verbindlichkeiten aus anderen Mitteln als der Fondsbeteiligung zurückgeführt werden. Sind derartige Mittel nicht ausreichend vorhanden oder können sie nicht beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers.

Dies alles kann bis zur Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten Risikofaktoren bestehen nach Kenntnis der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für das vorliegende Investmentvermögen nicht.

## **Hinweis**

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann von der KVG Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens verlangen. Die KVG wird das aktuelle Risikoprofil des Investmentvermögens und die von ihr zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme entsprechend der Vorschrift des § 300 Abs. 1 Ziffer 3 KAGB regelmäßig offenlegen. Diese Informationen stehen in gedruckter Form oder als pdf-Datei zum Download zur Verfügung und können bei der KVG unter der auf Seite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) angegebenen Adresse angefordert werden. Darüber hinaus wird die KVG die Anleger gemäß § 300 Abs. 4 KAGB zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) über alle Änderungen informieren, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

## 12 Kommanditanteile

### 12.1 Anteilklassen

Sämtliche ausgegebenen Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gebildet und sämtliche Anteile gewähren die gleichen Rechte.

### 12.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Fondsvermögen handelt es sich um eine mittelbare Kommanditbeteiligung an einer geschlossenen Publikums-Kommanditgesellschaft. Der Anleger tritt als Treugeber über die Treuhandkommanditistin FORTUM Treuhand GmbH der Investmentgesellschaft bei. Der Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und den mittelbar über diese beitretenden Anlegern (Treugebern) wird grundsätzlich unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags aus wichtigem Grund bleibt dabei unberührt.

Für den Anleger das Recht, später in die Position eines unmittelbaren Kommanditisten zu wechseln. Soweit sich aus der Natur der dann unmittelbaren Beteiligung des Anlegers als Kommanditist nicht zwingend etwas anderes ergibt, gelten dabei die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag als Verwaltungstreuhand in entsprechender Weise fort.

Die Anteile der Fondsgesellschaft sind nicht verbrieft, und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben.

### 12.3 Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger. Die Annahme des Beitritts von Anlegern, die der

Gesellschaft mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber beitreten wollen, erfolgt durch die Treuhänderin FORTUM Treuhand GmbH, Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg. Eine Rückgabe oder ein Umtausch von Anteilen ist nicht möglich.

Das Kommanditkapital der Gesellschaft kann während der Zeichnungsphase auf insgesamt bis zu EUR 20.000.200 erhöht werden. Die Zeichnungsfrist beginnt, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) der KVG mitgeteilt hat, dass diese mit dem Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beginnen kann. Sie endet mit Ablauf des 31. Oktober 2022 (Schließungstermin). Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach freiem Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – mit Zustimmung der KVG berechtigt, durch schriftliche, gegenüber der Gesellschaft abzugebende Erklärung, den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch bis zum 31. Oktober 2023. Gleichsam ist die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der KVG berechtigt, und ohne dass es der Mitwirkung der anderen Gesellschafter bedarf, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Emissionsvolumens) vorzeitig zu beenden und damit den (gegebenenfalls auch verschobenen) Schließungstermin vorzulegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene beziehungsweise vorverlegte Schließungstermin als „Schließungstermin“ anzusehen).

Das Angebot von in diesem Prospekt beschriebenen Kommanditanteilen ist ausschließlich in Deutschland zulässig.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) beziehungsweise US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder

Australiens. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA beziehungsweise von US-Personen, sowie auf Rechnung von Staatsangehörigen Kanadas, Japans oder Australiens beteiligen. Unter US-Personen sind Personen zu verstehen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort einen Wohnsitz beziehungsweise Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder dort steuerpflichtig und / oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind sowie sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus 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 (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung). 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 Gesellschaft 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 in diesem Absatz genannten Merkmale aufweisen. Tritt eines der in diesem Absatz genannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf, hat ein Anleger dies der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich schriftlich mitzuteilen und gegebenenfalls Nachweise über den Vorgang vorzulegen.

#### **12.4 Ausgabepreis, Einzahlung der Einlage, keine Nachschusspflicht**

Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000 (die „Mindestzeichnungssumme“). Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein (die „Stückelung“). Die Anleger haben ferner auf die von ihnen jeweils gezeichneten Pflichteinlagen ein Agio in Höhe von 5 % zu zahlen. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben.

Die von den Anlegern zu leistenden Pflichteinlagen und das Agio sind, soweit in der jeweiligen Beitrittserklärung nicht anders vereinbart, innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Durch die Zahlung des Treugebers wird gleichzeitig die entsprechende Verpflichtung der Treuhänderin gegenüber der Gesellschaft zur Zahlung von Einlagen und Agio auf die jeweilige Treugeberbeteiligung erfüllt. Mit dem Beitritt des Anlegers zur Gesellschaft wird die geschäftsführende Kommanditistin den Anleger zur Einzahlung von 100 % seines gezeichneten Kapitals zuzüglich Agio auffordern. Dieser Kapitalabruf ist innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen.

Die Kommanditisten sind zu keinen Nachschüssen oder – vorbehaltlich eines zu zahlenden Agios – 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.

Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Pflichteinlage geschuldeten Betrag verspätet, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Einem Anleger können Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. bezogen auf den rückständigen Teil der Pflichteinlage berechnet werden. Wird die Pflichteinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten oder Treugeber durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und 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.

### 12.5 Haftsumme

Alle beitretenden Anleger werden mit Haftsummen von jeweils 1,00 EUR je 100,00 EUR ihrer Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen; dies gilt entsprechend auch im Fall der Erhöhung von Pflichteinlagen der Treuhänderin, sodass sich die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in diesem Fall um jeweils 1,00 EUR je 100,00 EUR des Erhöhungsbetrags der Pflichteinlagen erhöht.

### 12.6 Rückgabe und Umtausch, Rücknahmepreis

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesell-

schaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen während der Grundlaufzeit sowie während eventueller Verlängerungen der Fondslaufzeit nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorgesehen. Daher wird ein Rücknahmepreis nicht fortlaufend berechnet und demzufolge auch nicht veröffentlicht.

### 12.7 Rechte und Pflichten

Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger als Treugeber über die Treuhänderin FORTUM Treuhand GmbH die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten gem. §§ 166 ff HGB.

Angeboten wird die Zeichnung von Kommanditanteilen mit folgenden Rechten und Pflichten:

- Pflicht zur Zahlung der Zeichnungssumme und des Agios entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am laufenden Ergebnis der Gesellschaft und am Liquidationsergebnis,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Recht der Treugeber auf Ausübung der Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Gesetzlich bestimmte Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte des HGB,
- Recht auf eine spätere Umwandlung der Treugeberstellung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung und Direkteintragung im Handelsregister,

- Recht auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Verfügung über die Beteiligung (bspw. Übertragung der Beteiligung) nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe „Haftungsrisiken“ im Kapitel 11. „Risiken“),
- Recht zur außerordentlichen Kündigung,
- Pflicht zur Mitteilung relevanter persönlicher Daten zum Zeitpunkt der Zeichnung der Beteiligung und bei Datenänderungen sowie bei Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung,
- Pflicht zur Vertraulichkeit und gesellschaftsvertragliche Treupflichten.

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Treugeber / Kommanditisten untereinander, im Verhältnis zur Komplementärin, zur geschäftsführenden Kommanditistin, zur Treuhänderin und – unter Berücksichtigung des Bestellungsvertrages und des KAGB – auch zur KVG. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin hat der Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

### 12.7.1 Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft

Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I und II, § 6 Gesellschaftsvertrag) am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander am Vermögen einschließlich Liquidationserlös und am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft beteiligt, soweit der Gesellschaftsvertrag nichts Abweichendes bestimmt. 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 zzgl. eines Ausgabeaufschlags vollständig geleistet haben. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust nicht beteiligt.

Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis 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 Abschluss des Geschäftsjahres an dem die Platzierungsphase endete nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen 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.

### 12.7.2 Liquiditätsüberschuss, Liquiditätsreserve und Auszahlungen

Aus dem Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft ist von der KVG zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten (§ 12 Gesellschaftsvertrag)

Die Auszahlung des vorgenannten Liquiditätsüberschusses hat folgende Voraussetzungen, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- a) Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag und
- b) es bestehen keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, zum Beispiel Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.

Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, Gewinnausschüttungen beziehungsweise 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 werden kann. Die Auszahlungen erfolgen im Verhältnis

der Kapitalkonten I und II zueinander. Diese Auszahlungen werden dann als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, bis ein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der der Auszahlung zustimmt oder diese genehmigt. Nicht genehmigte Auszahlungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden.

Die Anleger nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen zeitanteilig im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil. Voraussetzung ist kumulativ der wirksame Beitritt und die Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio. Dabei erfolgt die Berechnung der Teilhabe an den Liquiditätsausschüttungen monatlich, jeweils ab dem 1. des auf den Monat des wirksamen Beitritts und der Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio folgenden Monats.

Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.

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 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.

Die Verwahrstelle wird gemäß § 83 Abs. 1 Ziffer 3 KAGB die Überwachung der Zahlungsströme und die Verwendung der Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedin-

gungen und dem Gesellschaftsvertrag sicherstellen. Die KVG ist im Rahmen ihrer administrativen Tätigkeiten für die Fondsgesellschaft auch für die Auszahlungen zuständig.

### **12.7.3 Teilnahme und Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen**

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages haben die Anleger (Treugeber und Direktkommanditisten) ein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und sie besitzen ein Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen sowie im schriftlichen Abstimmungsverfahren. Je volle 10 Euro der Haftsumme gewähren dem Gesellschafter eine Stimme. Vgl. Abschnitt 2 ‚Angaben zur Fondsgesellschaft‘.

### **12.7.4 Einsichts- und Kontrollrecht**

Der Gesellschaftsvertrag (§ 13) räumt den Kommanditisten (Treugeber und Direktkommanditisten), über das Recht nach § 166 HGB hinaus, das Recht ein, jederzeit 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 über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft.

### **12.8 Verfügbarkeit, Übertragbarkeit und Belastung der Anteile**

Gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages bedürfen die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und / oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten

an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, zum Beispiel die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt „Verfügungen über einen Kommanditeil“) zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG bei Anlegern die der Gesellschaft als Direktkommanditistin beitreten, und der Treuhänderin bei Anlegern die mittelbar als Treuhänder der Gesellschaft beitreten; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Verfügungen über Kommanditeile sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 4 Ziffer 9 Gesellschaftsvertrag erteilt hat. Verfügungen über Kommanditeile sind nur an Personen und Gesellschaften möglich, die nicht gemäß § 3 Ziffer 9 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind (insb. Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika beziehungsweise US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens).

Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditeil ist der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine solche Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin ist nicht erforderlich für die Verfügung über einen Kommanditeil eines Kommanditisten auf seinen Ehegatten, seine eingetragenen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge sowie für die Verpfändung oder Sicherheitsabtretung der Beteiligung oder der vermögensrechtlichen Ansprüche aus der Beteiligung an ein Kreditinstitut.

Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres (31.12.) der Fondsgesellschaft möglich.

Führt die Verfügung über einen Kommanditanteil 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 Treuhänderin.

Der geschäftsführenden Kommanditistin wird für alle Verkäufe von Kommanditanteilen mit Ausnahme der in § 14 Ziffern 3 und 7 Gesellschaftsvertrag genannten Fälle ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe von § 14 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages eingeräumt.

Das Vorstehende gilt für die mittelbare Beteiligung eines Treugebers mit der Maßgabe entsprechend, dass der Übertragungsgegenstand nicht die treuhänderisch gehaltene unmittelbare Kommanditbeteiligung, sondern das Treuhandverhältnis selbst ist.

Bei den angebotenen Kommanditanteilen handelt es sich darüber hinaus um nur eingeschränkt veräußerbare Beteiligungen, da das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds nicht mit anderen Märkten, wie z. B. dem Aktienmarkt, vergleichbar ist. Hierdurch und durch das Zustimmungserfordernis der geschäftsführenden Kommanditistin im Falle einer Übertragung, das bestehende Vorkaufsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin sowie die Beschränkung des Übertragungszeitpunktes auf das Ende eines Kalenderjahres ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung eingeschränkt. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Die Anteile

an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass ein Handel von Anteilen über einen Zweitmarkt stattfinden wird. Der Anteilswert kann in diesem Fall vom Zweitmarktpreis abweichen.

### 12.9 Tod eines Gesellschafters

Durch den Tod eines Gesellschafters (Direktkommanditisten oder Treugeber) wird die Gesellschaft nicht aufgelöst (§ 15 Gesellschaftsvertrag). Die Gesellschaft wird in diesem Fall mit den Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben und gegebenenfalls der Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage geeigneter Dokumente gegenüber der Gesellschaft legitimieren. Sind mehrere Erben eines Gesellschafters in Form einer Erbengemeinschaft vorhanden, so können sie ihre Gesellschafterrechte aus der von Todeswegen erworbenen Beteiligung nur einheitlich und nur durch einen schriftlich bestellten gemeinsamen Vertreter ausüben. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Solange die Legitimation der Erben nicht erfolgt ist und / oder bei mehreren Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmern ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen alle Rechte aus dem jeweiligen Gesellschaftsanteil (insbesondere Kommanditanteil beziehungsweise treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung). Dies gilt insbesondere für das Stimmrecht. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Ergebnisbeteiligung; entsprechende Auszahlungen werden in diesem Zeitraum von der Gesellschaft zinsfrei einbehalten. Die Mindestzeichnungssumme darf bei Aufteilung des Kommanditanteils unter den Erben des Treugebers nicht ohne Zustimmung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin unterschritten werden.

Abweichend vom Vorstehenden werden Erben (Personen und Gesellschaften), die gemäß § 3 Ziffer 9 Gesellschaftsvertrag von einer Beteiligung ausgeschlossen sind (insb. Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika beziehungsweise US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens), auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Gesellschafter der Gesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 19 Gesellschaftsvertrag zu. Die Gesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.

#### 12.10 Beendigung der Beteiligung

Ein Gesellschafter scheidet gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrags in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:

- a. wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, mit Wirksamwerden seiner Kündigung;
- b. wenn er gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrags aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses;
- c. wenn er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (und nicht bereits gemäß § 17 Ziffer 1 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrags aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde), mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils;
- d. wenn ein Gläubiger des Gesellschafters die Gesellschaft wirksam kündigt;
- e. wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- f. wenn die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht inner-

halb 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 § 18 des Gesellschaftsvertrags gegebenenfalls zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe gegebenenfalls bestehenden Auseinandersetzung abhängig.

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

Das Vorstehende gilt für die Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesem Fall die Treuhänderin mit der für den jeweiligen Treugeber gehaltenen, anteiligen Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.

Mit Ausnahme der nach § 17 Ziffer 2 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder nach § 18 Ziffer 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags ausgeschiedene Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen. Weitergehende Ansprüche des ausgeschiedenen Anlegers sind ausgeschlossen.

Die Höhe des Abfindungsanspruchs bemisst sich nach dem Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Gesellschaft (der „Nettoinventarwert“). 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 Er-

gebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden.

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 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 ab, so trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

Die Abfindung ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuführen, von denen die erste zum Halbjahresersten fällig wird, der auf eine Einigung über die Abfindung oder ihre Festsetzung folgt. Der jeweils ausstehende Teil der Abfindung ist vom Auseinandersetzungstichtag an mit einem Prozentpunkt über dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Basiszinsatz der europäischen Zentralbank zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit einer Rate auszuführen.

Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung besteht nicht.

Sofern ein Kommanditist von der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 17 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags ausgeschlossen wird, erhält er nur den gegebenenfalls von ihm auf seinen Zeichnungsbetrag beziehungsweise sein Agio tatsächlich eingezahlten Betrag – abzüglich der darauf anteilig entfallenden, in den Anlagebedingungen unter § 6

Ziffer 4 genannten Initialkosten – zurück, in keinem Fall indes mehr als den gemäß § 19 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags ermittelten Betrag.

### **12.11 Auflösung und Liquidation der Gesellschaft**

Die Gesellschaft wird gemäß § 16 Ziffer 1 Gesellschaftsvertrag am Ende der gegebenenfalls verlängerten Laufzeit ohne Beschluss aufgelöst. Die Gesellschafterversammlung kann eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Abs. 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

Liquidatorin ist die KVG. Die Bestimmungen des § 7 Gesellschaftsvertrag 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.

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 Dreiviertelmehrheit der Anwesenden in einer Gesellschafterversammlung eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

Die Verteilung des Verwertungserlöses sowie des sich aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft ergebenden Gewinns oder Verlusts (Liquidationsergebnis beziehungsweise -verlust) durch die

Liquidatorin hat hierbei nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I zu einander zu erfolgen.

Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 6 Gesellschaftsvertrag) 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 vorgenommenen Auszahlungen sind vorläufig und können bei Liquiditätsbedarf der Gesellschaft von der Liquidatorin jederzeit von den betreffenden Gesellschaftern zurückgefordert werden. Eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

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

Sollte das Investitionsvorhaben aus unvorhersehbaren Gründen nicht durchgeführt werden können, hat eine Gesellschafterversammlung über den Fortgang der Gesellschaft zu beschließen. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Gesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge verbleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Einlagen zurück zu erstatten.

## 13 Fondskosten

Der Ausgabeaufschlag und Initialkosten sind in § 7 der Anlagebedingungen festgelegt. Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,305 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,02 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Die laufenden Kosten einschließlich Vergütungen und Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen, Transaktionskosten sowie die sonstigen vom Anleger zu entrichtenden Kosten sind in § 7 der Anlagebedingungen festgelegt.

### 13.1 Ausgabeaufschlag

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

### 13.2 Initialkosten

Die einmaligen Kosten (Initialkosten) betragen bis zu 10,02 % der gezeichneten Kommanditeinlage inkl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Sie setzen sich zusammen aus:

- Bis zu 0,72 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhält die EDIRA Geschäftsführungs GmbH, Nürnberg, für Beratungsleistung im Rahmen der Fondskonzeption. Die Vergütung ist inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- Bis zu 2,30 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhält die edira Select GmbH & Co. KG, Nürnberg, für die Vertriebskoordination, Marketingkosten, etc. Die Vergütung ist inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
- Bis zu 7,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für

die Vermittlung und Einwerbung von Anlegern und Eigenkapital (grundsätzlich umsatzsteuerfreie Leistung).

### 13.3 Laufende Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft kann jährlich insgesamt bis zu 1,72 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Zudem erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung im jeweiligen Geschäftsjahr, auf die sie quartalsweise nachschüssig Abschläge anfordern kann. Daneben können Transaktionskosten berechnet werden.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, der einmal jährlich ermittelt wird. Für die Berechnung wird dabei der Durchschnitt des Wertes am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die wesentlichen Vergütungen und Kosten sind:

- Verwaltung der Gesellschaft: Die KVG erhält eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von bis zu 1,33 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die Parteien gehen davon aus, dass die Leistungen der KVG umsatzsteuerfreie Leistungen darstellen und deshalb auf die Vergütungen keine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt. Sofern

die Leistungen letztlich abweichend davon als umsatzsteuerpflichtige Leistungen zu beurteilen sind, enthalten die Vergütungen die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarten Pauschalvergütungen unberührt.

- **Haftungsübernahme der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft:** Diese erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, auf die vorgenannte Vergütung jeweils monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- **Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft:** Diese erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auf die vorgenannte Vergütung jeweils monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- **Verwaltungstätigkeiten der Treuhandkommanditistin:** Diese erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Ge-

schäftsjahr inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, auf die vorgenannte Vergütung jeweils monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

- **Verwahrstelle:** Die jährliche Vergütung beträgt bis zu 0,072 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens jedoch EUR 35.700 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise nachträglich nach Ablauf eines Quartals anteilige Abschläge auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts sowie den tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die Verwahrstelle kann nach Maßgabe der im Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### 13.4 Transaktionsbezogene Kosten

**Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten:** Transaktionsgebühren für die KVG für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Nr. 1, 2 und 3 der Anlagebedingungen fallen nicht an. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Nr. 1, 2 und 3 der Anlagebedingungen stehenden Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfal-

lenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

### 13.5 Erfolgsabhängige Vergütung

Es wurde keine erfolgsabhängige Vergütung mit der KVG vereinbart.

### 13.6 Sonstige Kosten zulasten der Gesellschaft

Darüber hinaus gibt es gemäß § 7 Ziffer 6 der Anlagebedingungen auch folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern, die zu Lasten der Gesellschaft gehen und von dieser zu tragen sind:

- I. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- II. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- III. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- IV. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- V. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- VI. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- VII. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und

anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

- VIII. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- IX. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- X. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- XI. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- XII. Angemessene Kosten für einen Beirat.

### 13.7 Gesamtkostenquote

Alle in einem Geschäftsjahr von dem Investmentvermögen getragenen laufenden Kosten werden in Form einer einzigen Zahl als „Gesamtkostenquote“ im Jahresbericht ausgewiesen. Dabei ermittelt sich dieser Wert aus den laufenden Kosten gemäß § 7 Ziffern 3 bis 6 der Anlagebedingungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres. Die anfallenden Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen und Transaktions- und Investitionskosten gemäß § 7 Ziffer 7 der Anlagebedingungen sind in der dargestellten Gesamtkostenquote nicht berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer

Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft angegeben werden. Dieser Schätzung wird eine Prognose des Verlaufs der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft zugrunde gelegt. Die Prognose basiert auf der Annahme, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie geplant eingeworben und investiert wird.

Auf Basis dieser Annahmen beträgt die geschätzte Gesamtkostenquote durchschnittlich 1,77 %. Die Schätzung gibt die durchschnittlichen prognostizierten jährlichen laufenden Kosten während der regulären Laufzeit des Fonds bis 31. Dezember 2026 im Verhältnis zu den durchschnittlichen prognostizierten Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Die Angabe der Gesamtkostenquote muss für die Geschäftsjahre ab 2021 auf Basis von Schätzungen erfolgen. Daher ist insbesondere auch während der Platzierungsphase und für die Dauer der Fondsgesellschaft insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen.

Nach Ablauf eines Geschäftsjahres kann auf Basis der tatsächlichen Kosten und des tatsächlichen Nettoinventarwerts eine Angabe über die Gesamtkostenquote getätigt werden. Angaben dazu können dem Jahresbericht der Gesellschaft entnommen werden.

### **13.8 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Sofern der Anleger eine Überprüfung von Jahresabschlüssen veranlasst, z. B. durch Einsichtnahme in die Bücher der Fondsgesellschaft durch von ihm beauftragte Wirtschaftsprüfer, trägt er die damit verbundenen Kosten selbst. Dies gilt auch für eine sonstige Wahrnehmung seiner Kontrollrechte und die Kosten für die Legitimation als Erbe im Fall des Erwerbs der Beteiligung im Erbgang. Teilweise können oder müssen die Rechte durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten wahrgenommen werden; die durch die Beauftragung entstehenden Kosten trägt ebenfalls der Anleger.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,5 % des Anteilswertes verlangen.

### **13.9 Rückvergütungen an die KVG**

Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen fließen der KVG nicht zu. Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die KVG geleistet werden, und die für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet werden, fließen Vermittlern in voller Höhe zu.

## 14 Ermittlung und Verwendung der Erträge

### 14.1 Regeln für die Ermittlung und Verwendung von Erträgen

Die Fondsgesellschaft soll planmäßig ordentliche Erträge aus den Beteiligungen an den Zielunternehmen sowie Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel erzielen. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Beteiligungen an Zielgesellschaften entstehen. Von den Erträgen werden zunächst ein gegebenenfalls zu leistender Fremdkapitaldienst (Zins und Tilgung) sowie die aus dem Investmentvermögen zu zahlenden sonstigen Kosten und Gebühren getragen. Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Beteiligungen an den Zielgesellschaften, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leverage-Grenze erforderlich sind.

Die Fondsgesellschaft ermittelt die Erträge nach dem KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) und den handelsrechtlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften.

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen sowie den ergänzenden Beschlüssen der Gesellschafterversammlung verwendet. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

### 14.2 Maßnahmen zur Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die getroffenen und zu treffenden Maßnahmen, um die Zahlungen an die Anleger vorzunehmen, sind insbesondere in § 12 des Gesellschaftsvertrages geregelt. Die nach Bildung einer Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität stellt nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Anleger dar.

Die Auszahlung bedarf eines Gesellschafterbeschlusses. Die Anleger nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen grundsätzlich im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil.

Die Auszahlungen sollen einmal jährlich erfolgen, prognostiziert erstmalig für 2022 gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Die Verwahrstelle wird gem. § 83 Abs. 1 Ziffer 3 KAGB die Überwachung der Zahlungsströme und die Verwendung der Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sicherstellen. Die KVG ist im Rahmen ihrer administrativen Tätigkeit für die Investmentgesellschaft auch für die Auszahlungen zuständig.

# 15 Bedeutende Steuervorschriften

## 15.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebotes dar. Es handelt sich um eine allgemeine Darstellung der wesentlichen anlagenspezifischen Aspekte aus steuerlicher Sicht. Dies ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung. Es wird daher jedem Anleger empfohlen, insbesondere auch in Bezug auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen. Ergänzend wird auf die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Abschnitt 11 „Risiken“, hingewiesen. Die Fondsgesellschaft sowie die KVG übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und ihre Einlage nicht durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert haben. Sollten Anleger diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergeben.

Die Kurzangaben zu Steuervorschriften beruhen auf den aktuellen deutschen Steuergesetzen, der Rechtsprechung und den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Fondsgesellschaft und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

## 15.2 Steuerliches Fondskonzept

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, einem geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform einer Personengesellschaft („Fondsgesellschaft“). Die Fondsgesellschaft wird sich mittelbar über eine eigene Beteiligungskapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH Investitionen in die Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen in Form von Zielunternehmen tätigen. Schwerpunkt der Investitionen sollen drei bestehende GmbH & Co. KGs sein: edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG und edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG. Alle drei Zielunternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg und sind direkt oder indirekt u.a. mit dem Erwerb, der Sanierung, Revitalisierung, Neubau, Vermietung und Verkauf von wohnwirtschaftlichen Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments tätig (vgl. § 2 der Anlagebedingungen).

Darüber hinaus kann sich die Fondsgesellschaft über die erwähnte Beteiligungsgesellschaft an weiteren Unternehmen beteiligen sowie auch in andere Unternehmen direkt investieren.

Die Fondsgesellschaft ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert und nicht gewerblich tätig, da sie lediglich plant, Anteile an deutschen Zielgesellschaften zu halten. Sofern die Fondsgesellschaft entgegen dem Konzept gewerblich tätig ist, ergeben sich die in den Risikohinweisen (Kapitel 11) dargestellten negativen Folgen. Aufgrund ihrer Ausgestaltung ist sie jedenfalls nicht gewerblich geprägt, da mit der Bestellung einer geschäftsführenden Kommanditistin, der Sunrise Capital Management GmbH, die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG

nicht vorliegen.

Die Fondsgesellschaft ist bezüglich der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt; dies sind vielmehr die Gesellschafter. Lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und die Ermittlung der Einkünfte wird grundsätzlich auf die Fondsgesellschaft abgestellt. Die Fondsgesellschaft plant aus den Anteilen an den Zielgesellschaften sowie in geringem Umfang aus der Anlage der liquiden Mittel plangemäß Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne der § 20 EStG zu erzielen. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich plangemäß einkommensteuerrechtlich um eine sogenannte transparente Gesellschaft. Die den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte werden hinsichtlich ihrer Art und ihrer Höhe im Rahmen der Gesellschaftsstruktur einheitlich und gesondert ermittelt. Dementsprechend werden die Einkünfte der Fondsgesellschaft den Anlegern zugewiesen.

### 15.3 Überschusserzielungsabsicht

Die steuerliche Relevanz der zu erzielenden Einkünfte setzt die Einkunftserzielungsabsicht voraus. Dies bedeutet, dass objektiv erkennbar sein muss, dass der Anleger bei einer langfristigen Prognose damit rechnen kann, dass mit den Einkünften aus seiner Beteiligung auf Dauer ein steuerrelevanter Überschuss erwirtschaftet werden kann. Diese Einkunftserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Gesellschaften als auch auf Ebene des Anlegers vorliegen. Andernfalls würde das Ergebnis aus der Tätigkeit dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl auf Ebene der Zielgesellschaften, als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft eine Einkommensabsicht besteht und über die Fondslaufzeit aufrechterhalten wird.

Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist die Wirtschaft-

lichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (zum Beispiel Finanzierungskosten einer Refinanzierung seiner Einlage) zu erweitern. Dies kann dazu führen, dass der steuerliche Totalüberschuss erst später oder gar nicht auf Ebene des Anlegers erreicht wird. Hinsichtlich der steuerlichen Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei einer etwaigen Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung die vorherige Beratung durch einen persönlichen Steuerberater empfohlen. Die KVG rät von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers ausdrücklich ab.

### 15.4 Laufende Ertragsbesteuerung/Einkünfte aus Kapitalvermögen

Die Fondsgesellschaft als Personengesellschaft ist nicht Steuersubjekt im Hinblick auf die Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger als unmittelbare (Direktkommanditisten) oder mittelbare Kommanditisten (beteiligt über die Treuhandkommanditistin).

Die Anleger werden sich (zunächst) mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers als Treugeber über die Treuhandkommanditistin wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern die Treuhandkommanditistin zur Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Im Verhältnis des Anlegers zur Treuhandkommanditistin stehen die Rechte aus der Beteiligung aber dem Anleger direkt zu und der Anleger kann jederzeit zum Ablauf eines Geschäftsjahres in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln. Steuerlich wird damit der Anleger als Inhaber der Beteiligung behandelt, da insbesondere die Voraussetzungen, die die Finanzverwaltung für eine solche Behandlung im Erlass des Bundesministerium für Finanzen mit Schreiben vom 01.09.1994

(BMF Schreiben, vgl. BStBl. I 1994, 604, mit Verweis auf das BFH-Urteil vom 27.01.1993, BStBl. II 1994, 615) zusammengefasst hat, erfüllt sind. Maßgeblich ist danach, dass dem Anleger im Innenverhältnis die Rechte aus dem Treugut der mittelbaren Beteiligung zustehen und der Treugeber das Marktgeschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung trägt, was nach dem Treuhandvertrag der Fall ist. Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden gemäß § 39 AO dem jeweiligen Anleger zugerechnet, auch wenn sie von der Treuhandkommanditistin gehalten werden. Das Treuhandverhältnis ist für Steuerzwecke transparent.

Die Fondsgesellschaft erzielt mit den Ausschüttungen aus der Beteiligungsgesellschaft bzw. aus den Zielgesellschaften Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EStG, die den Anlegern anteilig zugerechnet werden. Die Ertragsquellen sind Dividenden und gegebenenfalls Zinsen. Aus Veräußerungsgewinnen (bei Veräußerung der Beteiligungsgesellschaft oder ggf. der Zielgesellschaften) erzielt die Fondsgesellschaft Einkünfte nach § 20 Abs. 2 EStG.

Art und Höhe der Einkünfte werden jedoch auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2a AO) und in einem zweiten Schritt den Anlegern zugerechnet.

Die eventuellen Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen sowie die Einnahmen aus Dividenden gemäß § 20 Abs. 1 EStG unterliegen der dem gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 32 d EStG (der sog. Abgeltungsteuer) in Höhe von 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlags, die von den Banken bzw. der ausschüttenden Beteiligungsgesellschaft direkt an das Finanzamt abzuführen ist. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte

aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterlegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32d Abs. 4 und 6 EStG), beispielsweise zur Berücksichtigung eines noch nicht vollständig ausgeschöpften Sparer-Pauschbetrages oder, sofern der persönliche Einkommensteuersatz niedriger ist, können auf Antrag die gesamten Kapitaleinkünfte des Anlegers mit dem niedrigeren Steuersatz veranlagt werden (sogenannte Günstigerprüfung).

Einkünfte aus Veräußerungsgewinnen nach § 20 Abs. 2 EStG unterliegen jedoch nicht dem sog. Abgeltungsbesteuerungsverfahren, wenn die Höhe der Beteiligung eines Anlegers so hoch ist, dass der prozentuale, auf den Anleger entfallene Anteil an dem Beteiligungs- oder Zielunternehmen der Fondsgesellschaft wesentlich im Sinne des § 17 EStG ist. Wesentlich ist der Anteil des Anlegers dabei dann, wenn die prozentual auf den Anleger entfallene Beteiligung mind. 1 % beträgt.

In diesem Fall erzielt der Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 17 EStG und hat die entsprechenden Gewinne nach § 17 Abs. 2 EStG in Anwendung des § 3 Nr. 40 a EStG nach dem sog. Teileinkünfteverfahren zu versteuern; dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Veräußerungsgewinne zu 60 % steuerpflichtig und im Gegenzug die Aufwendungen nur im gleichen Umfang (in Höhe von 60 %) abzugsfähig sind.

Konzeptionsgemäß kann es nur in besonderen Fällen zu dieser Besteuerung kommen, auf die Hinweise zur steuerlichen Betrachtung im Abschnitt 1 „Das Angebot im Überblick“ wird verwiesen.

### 15.5 Werbungskosten, Verlustabzug und Verlustverrechnungsbeschränkung

Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten im Zusammenhang mit den vorstehenden Kapitaleinkünften ist gemäß § 20 Abs. 9 EStG ausgeschlossen und auf den sog. Sparerfreitrag begrenzt.

Darüber hinaus können Verluste aus Kapitalvermögen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich, sie können jedoch mit zukünftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden (§ 20 Abs. 6 S. 3 EStG), auch ist ein Abzug der Verluste nach § 10 d EStG ausgeschlossen.

Hinweis: Auch Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und ggf. mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Gemäß § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell regelmäßig vor, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Anwendung des § 15b EStG unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur in der Investitionsphase) weniger als 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals unterschreitet. Nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung erzielt die Fondsgesellschaft keine konzeptionsbedingten Verluste, die zu einer Anwendung der Regelungen des § 15b EStG führen würden.

### 15.6 Veräußerungsgewinne

Die Veräußerung von Anteilen an den Zielgesellschaften oder der Beteiligungsgesellschaft durch die Fondsgesellschaft ist stets ein steuerbarer Veräußerungsvorgang und derartige Veräußerungsgewinne sind als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 2 EStG beim Anleger zu erfassen. Diese Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an den Zielgesellschaften oder der Beteiligungsgesellschaft unterliegen jedoch nicht dem gesonderten Steuertarif nach § 32d EStG (Abgeltungssteuer), sofern die Höhe der Beteiligung eines Anlegers so hoch ist, dass prozentuale, auf den Anleger entfallene Anteile an der Beteiligungsgesellschaft oder den Zielunternehmen wesentlich im Sinne des § 17 EStG ist. Wesentlich ist der Anteil des Anlegers dabei dann, wenn die prozentuale auf den Anleger entfallene Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft oder den Zielunternehmen mindestens 1 % beträgt.

In diesem Fall erzielt der Anleger Einkünfte gemäß § 17 EStG. Der Besteuerung unterliegt hierbei der Veräußerungsgewinn gem. § 17 Abs. 2 EStG. Der Veräußerungsgewinn ist gemäß § 3 Nr. 40 a EStG nach dem sog. Teileinkünfteverfahren zu versteuern. Das bedeutet, dass die Einkünfte aus der Veräußerung zu 60 % steuerpflichtig sind und die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen auch nur zu 60 % in Abzug gebracht werden können.

### 15.7 Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft ist kein Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG, da sich ihre Tätigkeit auf den Erwerb und das Halten von Unternehmensbeteiligungen (Beteiligungs- und ggf. Zielgesellschaften beschränkt, weshalb die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft keine Unternehmereigenschaft begründet. Weder die Fondsgesellschaft

selbst noch der Anleger sind daher umsatzsteuerliche Unternehmer.

Die Fondsgesellschaft kann deshalb die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abziehen. Diese Vorsteuerbeträge stellen für sie eine wirtschaftliche Belastung dar.

Die Vermittlung von Anteilen an der Fondsgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Die Verwaltung von Fondsgesellschaften durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft kann nach dem EuGH-Urteil vom 09.12.2015 unter bestimmten Umständen umsatzsteuerfrei sein. Zur Fondsverwaltung zählen hierbei neben dem Portfolio- und dem Risikomanagement auch bestimmte administrative Tätigkeiten (z.B. Bewertung, Rechnungswesen, Meldewesen). Der deutsche Gesetzgeber hat auf dieses Urteil reagiert und eine Änderung des Umsatzsteuergesetzes vorgenommen, wonach auch AIF dann umsatzsteuerfrei verwaltet werden können, wenn sie mit offenen Fonds (OGAW) vergleichbar sind. Die Vergleichbarkeit setzt z.B. voraus, dass der AIF einer staatlichen Aufsicht unterliegt und dass risikogemischt investiert wird. Die KVG geht davon aus, dass die Regelung im Fall der Fondsgesellschaft Anwendung findet und die Leistungen der KVG im vorstehenden Sinne umsatzsteuerfrei sind.

### 15.8 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege des Erwerbs von Todes wegen (Erbfall), oder durch Schenkung unter Lebenden, ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes.

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

Für die Ermittlung des Wertes des Anteils an der Fondsgesellschaft ist der gemeine Wert der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft maßgebend.

Direktkommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer Beteiligungsquote beteiligt. Wird die Kommanditbeteiligung an der Vermögensanlage nicht direkt, sondern über einen Treuhänder gehalten, so ergeben sich hieraus grundsätzlich keine abweichenden erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Auswirkungen. Die teilweise vertretene Auffassung der Finanzverwaltung, dass für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung der mit dem gemeinen Wert („Verkehrswert“) anzusetzende Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber dem Treuhänder maßgeblich sei, wurde mittlerweile aufgehoben. Im koordiniertem Ländererlass des Bayrischen Landesamtes für Steuern vom 14.01.2013 ist bestätigt, dass Gegenstand der Zuwendung nicht der Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ist, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar. Somit gelten auch für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen die vorgenannten Grundsätze des Bewertungsverfahrens.

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz sieht für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner einen Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro und für Kinder einen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro vor. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklassen I (z.B. Eltern des Erblassers bzw. Schenkers), II (z.B. Geschwister) und III (übrige Erwerber) existieren persönliche Freibeträge geringeren Umfangs.

Die Höhe der Steuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs hängt neben dem Umfang der Bereicherung von dem Verwandtschaftsgrad zu dem Schenker bzw. Erblasser ab und beträgt zwischen 7 % und 50 %, je nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs ist die Steuer grundsätzlich geringer, je näher der Verwandtschaftsgrad und je niedriger der Wert des übertragenen Vermögens ist.

### 15.9 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterliegt grundsätzlich konzeptgemäß nicht der Gewerbesteuer, solange es sich bei ihr um eine vermögensverwaltend tätige und entprägte GmbH & Co. KG handelt. Andernfalls kann Gewerbesteuer anfallen und sollte beim Anleger im Rahmen des § 35 EStG auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden können. Die Anrechnung erfolgt bis zur Höhe des 3,8-fachen des Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch in Höhe der jeweils festgesetzten Gewerbesteuer.

# 16 Geschäftsjahr, Jahresberichte, Abschlussprüfer

## 16.1 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt gemäss § 9 des Gesellschaftsvertrages am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, welches am 31.12.2020 endet.

## 16.2 Jahresberichte

Die KVG erstellt für das Investmentvermögen spätestens sechs Monate nach Ende eines jeden Geschäftsjahres Jahresberichte, welche im Bundesanzeiger bekannt gemacht werden und den Anlegern, im Anschluss an dessen Einreichung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), postalisch oder per E-Mail zugesandt werden. Zudem sind diese Berichte nach deren Erstellung auch im Internet unter [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) erhältlich.

Darüber hinaus können die Anleger die Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft kostenlos telefonisch, per E-Mail oder per Post bei der KVG anfordern:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Maximiliansplatz 12  
D-80333 München

Telefon: +49 89 2620 222-0  
E-Mail: [edira-kvg@xol-group.com](mailto:edira-kvg@xol-group.com)  
Internet: [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de)

Gemäss § 158 KAGB ist auf die Erstellung des Jahresberichts § 135 KAGB anzuwenden. Zusätzlich hat der Jahresbericht die in § 101 Abs. 2 KAGB sowie die in § 148 Abs. 2 KAGB und § 162 Abs. 2 Nr. 14 KAGB genannten Angaben zu enthalten.

## 16.3 Offenlegung von Information gemäss § 300 KAGB

Entsprechend § 300 KAGB legt die KVG den Anlegern regelmäßig im Jahresbericht – in der Vertriebsphase über die wesentlichen Anlegerinformationen – folgende Umstände offen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft Fremdkapital einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Fremdkapital-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Fremdkapitals der Fondsgesellschaft.

Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaftem Datenträger und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG unter [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

#### 16.4 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft beziehungsweise des Jahresberichtes für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2021 plant die KVG, die Dürkop Möller und Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft zu bestimmen. Die Wahl des Abschlussprüfers für die Jahre ab 2022 erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Beauftragung erfolgt durch die KVG.

# 17 Wesentliche Verträge und Vertragspartner

## 17.1 Vertragspartner

<b>Kapitalverwaltungs-gesellschaft</b>	<b>ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Maximiliansplatz 12, D-80333 München
Handelsregister	HRB 258883, Amtsgericht München
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	125.000 Euro
Gesellschafter	XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein (50 %) xpecto AG, Landshut (50 %)
Geschäftsführung	Hendrik Böhrnsen, Torsten Schlüter
Unternehmensgegenstand (verkürzt)	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB.
<b>Fondsgesellschaft</b>	<b>edira Campus 1 GmbH &amp; Co. geschlossene InvKG</b>
Geschäftsanschrift	Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg
Handelsregister	HRA 18966, Amtsgericht Nürnberg
Rechtsform	Investment-Kommanditgesellschaft
Gesellschaftskapital	Geplant: EUR 20.000.200 (inkl. Gründungsgesellschafter)
Gesellschafter	Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, Sunrise Capital Management GmbH, München, FORTUM Treuhand GmbH, Nürnberg
Geschäftsführung	Sunrise Capital Management GmbH (geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft)
Unternehmensgegenstand	Ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungs-gesellschaft gem. § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB.

<b>Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft</b>	<b>Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Reichenaustraße 19, D-78467 Konstanz
Handelsregister	HRB 718559, Amtsgericht Freiburg im Breisgau
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein (100 %)
Geschäftsführung	Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen
Unternehmensgegenstand	Gründen, Halten und Verwalten von eigenen Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften im In- und Ausland, die Vermittlung von Anteilen an inländischen geschlossenen alternativen Investmentfonds im Rahmen der Gewerbeordnung § 34 f, die von einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB ausgegeben werden, sowie die Wahrnehmung der Funktion als persönlich haftender Gesellschafter und Komplementär von inländischen alternativen Investmentfonds nach dem KAGB in der Form der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft sowie von unregulierten Kommanditgesellschaften
<b>Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft</b>	<b>Sunrise Capital Management GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Maximiliansplatz 12, D-80333 München
Handelsregister	HRB 233207, Amtsgericht München
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	50.000 Euro
Gesellschafter	XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein (100 %)
Geschäftsführung	Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen
Unternehmensgegenstand	Gründen, Halten und Verwalten von eigenen Beteiligungen und Beteiligungsgesellschaften im In- und Ausland, sowie Wahrnehmung der Funktion als persönlich haftender Gesellschafter und Komplementär, beziehungsweise geschäftsführender Kommanditist von inländischen alternativen Investmentfonds nach dem KAGB in Kommanditgesellschaften.

<b>Treuhandkommanditistin und Anlegerverwaltung</b>	<b>FORTUM Treuhand GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg
Handelsregister	HRB 31903, Amtsgericht Nürnberg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	EDIRA Holding GmbH (100 %)
Geschäftsführer	Kurt Heim
Unternehmensgegenstand	Erbringung von Treuhanddienstleistungen vornehmlich im Bereich der Anlegerverwaltung geschlossener Fonds.
<b>Fondsbuchhaltung</b>	<b>Prospero Service GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Reichenaustraße 19, D-78467 Konstanz
Handelsregister	HRB 713394, Amtsgericht Freiburg im Breisgau
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein (100 %)
Geschäftsführer	Nicole Mosbacher
Unternehmensgegenstand	Verwaltung eigenen Vermögens sowie eigener Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften.

<b>Vertriebskoordination</b>	<b>edira Select GmbH &amp; Co. KG</b>
Geschäftsanschrift	Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg
Handelsregister	HRA 18533, Amtsgericht Nürnberg
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Kommanditkapital	1.000 Euro
Gesellschafter	edira Projektmanagement GmbH, München; EDIRA Holding GmbH, Nürnberg
Geschäftsführung	edira Projektmanagement GmbH, München (Komplementärin)
Unternehmensgegenstand	Alle Tätigkeiten in den Bereichen Marketing, Vertriebskoordination und IT-Dienstleistungen
<b>Beratung im Rahmen der Fondskonzeption</b>	<b>EDIRA Geschäftsführungs GmbH</b>
Geschäftsanschrift	Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg
Handelsregister	HRB 33167, Amtsgericht Nürnberg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Stammkapital	25.000 Euro
Gesellschafter	EDIRA Holding GmbH, Nürnberg (100 %)
Geschäftsführer	Ralf Landwehr
Unternehmensgegenstand	Beteiligung an Unternehmen, gleich welcher Rechtsform, auch die Beteiligung als Kommanditistin an anderen Handelsgesellschaften, die Übernahme der Geschäftsführung, der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Unternehmensanteilen und -beteiligungen, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

## 17.2 Informationen über wesentliche Verträge

### 17.2.1 Verwahrstellenvertrag

Die KVG hat mit der Verwahrstelle Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG am 30.10.2017 einen Rahmenverwahrstellenvertrag geschlossen. Der Verwahrstellenvertrag ist in Abschnitt 5 dargestellt.

### 17.2.2 Treuhandvertrag

Der mit der Treuhandkommanditistin FORTUM Treuhand GmbH am 28.08.2020 abgeschlossene Treuhandvertrag ist im Wortlaut vollständig in Abschnitt 19.3 abgedruckt. Die wesentlichen Aspekte zum Treuhandvertrag sind in Abschnitt 6 dargestellt.

### 17.2.3 KVG-Bestellungsvertrag

Die Fondsgesellschaft edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (der „AIF“) hat gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (die „KVG“) am 04.09.2020 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

Die KVG ist eine von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) seit 2014 nach §§ 20, 22 KAGB zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie ist zugelassen für die Verwaltung der Alternative Investmentvermögen für die Anlageklassen Private Equity, Erneuerbare Energien, Immobilien und Schiffe.

Die KVG verpflichtet sich, die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der

BaFin) einzuhalten.

### Leistungsumfang

Die Aufgaben der KVG, die diese als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KVG-Bestellungsvertrag übernimmt, umfassen die Portfolioverwaltung, Vertrieb und das Risikomanagement. Zusätzlich übernimmt die KVG weitere administrative Tätigkeiten.

Änderungen der für den AIF maßgeblichen investment-/ aufsichtsrechtlichen Standards und Verpflichtungen sind, wenn diese auf Grund geänderter gesetzlicher oder behördlicher Rahmenbedingungen notwendig werden, von der KVG zu berücksichtigen. Die KVG ist berechtigt, vergleichbare Aufgaben auch für andere Investmentvermögen zu übernehmen.

### Rechte und Pflichten der KVG

Die KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung für den AIF 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 des AIF, der Anlagebedingungen des AIF und der sonstigen Verkaufsunterlagen des AIF zu treffen und den AIF bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten. Der AIF erteilt der KVG Vollmacht, für ihn alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrnehmung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Der AIF selbst ist nicht berechtigt, Verfügungen über die Anlageobjekte

zu treffen. Soweit dies im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens nach Maßgabe des vorstehenden Satzes erforderlich ist, ist die KVG berechtigt, dem AIF insoweit verbindliche Weisungen zu erteilen.

Die KVG stellt für die Erfüllung ihrer Aufgaben über die erforderliche Geschäftseinrichtung personelle und technische Ressourcen zur Verfügung. Sie wird angemessene Maßnahmen treffen, um Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF auftreten, zu ermitteln und organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Prävention und Steuerung der Interessenkonflikte treffen. Sie wird die von ihr nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen in ihre internen Kontrollverfahren einbeziehen. Bei gesetzlich und behördlich angeordneten Prüfungen ermöglicht die KVG die sachgemäße Prüfung der zu erbringenden Leistungen.

### **Rechte und Pflichten des AIF**

Der AIF ist – in Abstimmung mit der KVG – berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen, die das Vertragsverhältnis betreffen, in angemessenem Umfang zu kontrollieren.

Die KVG räumt dem AIF und dessen Jahresabschlussprüfern sowie gegebenenfalls den Prüfern der Finanzverwaltung ein ungehindertes, vollumfängliches Einsichts- und Prüfrecht hinsichtlich aller das Kommanditanlagevermögen der AIF unmittelbar oder mittelbar betreffenden Angelegenheiten ein. Gleiches gilt für Prüfungen durch die BaFin sowie die von dieser mit der Prüfung beauftragten Stellen. Die Kosten der vorgenannten Prüfungen

sind vom AIF zu tragen, sofern Gesellschaftsvertrag oder Anlagebedingungen nicht etwas Anderes regeln.

Der AIF ist verantwortlich für die Festlegung und Änderung der festgelegten Anlagestrategie und Anlagegrenzen des AIF. Er ist jedoch ohne vorherige Zustimmung der KVG nicht befugt, über das Kommanditanlagevermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen.

Der AIF sichert der KVG seine Mitwirkung zu, sofern und soweit etwaige gesetzliche Änderungen, Änderungen der Verwaltungspraxis oder konkrete behördliche Anordnungen Anpassungen der unter diesem Vertrag zu erbringenden Dienstleistungen der KVG, Anpassungen des Gesellschaftsvertrages und / oder der Anlagebedingungen des AIF oder sonstige Änderungen oder Maßnahmen erforderlich machen, die der Mitwirkung des AIF bedürfen. Er informiert die KVG unverzüglich über sämtliche Belange, die für die Tätigkeit der KVG nach dem KVG-Bestellungsvertrag relevant sind.

### **Vergütung der KVG**

Die KVG erhält eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Pauschalvergütung in Höhe von bis zu 1,33 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die KVG erhält monatliche Abschlagszahlungen (Vorschüsse) am Ende eines Monats in Höhe von

je 1 / 12 von bis zu 1,33 % der auf Basis der aktuellen Planzahlen ermittelten Bemessungsgrundlage. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die Parteien gehen davon aus, dass die Leistungen der KVG umsatzsteuerfreie Leistungen darstellen und deshalb auf die Vergütungen keine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt. Sofern die Leistungen letztlich abweichend davon als umsatzsteuerpflichtige Leistungen zu beurteilen sind, enthalten die Vergütungen die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, eine dementsprechende Rechnung zu erstellen. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarten Pauschalvergütungen unberührt.

Extern anfallende Kosten und zwar einschließlich in Rechnung gestellter Vergütungen für die Verwahrstelle, die Treuhänderin FORTUM Treuhand GmbH, die Komplementärin des AIF, für die geschäftsführende Kommanditistin des AIF sowie sonstiger externer Dienstleister, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF erforderlich sind (z. B. Bewerter, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), werden – soweit zulässig – von der KVG samt Nachweis an den AIF weiterbelastet.

## **Haftung**

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.

## **Vertragsdauer und Beendigung**

Die Laufzeit des Vertrags ist unbestimmt. Der Vertrag kann von Seiten des AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, erstmals drei Jahre nach Vertriebs-

zulassung. Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 5 Nr. 1 KAGB steht der KVG ein Kündigungsrecht des Bestellungsvertrages nur aus wichtigem Grund zu. Ein wichtiger Grund stellt beispielsweise eine Anordnung der BaFin gemäß § 18 Abs. 7 KAGB dar.

Nach Auflösung des AIF ist der AIF berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende zu kündigen. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Jede Kündigung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen. Im Falle der Kündigung durch die KVG hat die KVG eine Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger zu bewirken und hierüber in dem Zeitpunkt der Kündigung nächstfolgenden Jahresbericht des AIF zu berichten, sofern die KVG diesen Jahresbericht noch erstellt. Für den Fall der Beendigung dieses Vertrags ist die KVG verpflichtet, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen bis zur Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft fortzuführen und die Überleitung der Geschäfte auf die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu begleiten.

## **Sonstiges**

Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit diesem Vertrag ist München.

## **17.2.4 Beratungsvertrag im Rahmen der Fondskonzeption**

Die KVG hat mit der EDIRA Geschäftsführungs GmbH am 10.09.2020 einen Beratungsvertrag betreffend die Konzeption des Fonds geschlossen.

Die EDIRA Geschäftsführungs GmbH berät die KVG im Rahmen der Gesamtkonzeption u.a. folgende Leistungen erbringen: Die laufende Begleitung der Fondskonzeption inklusive ihrer wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Mitwirkung bei der Erstellung des Verkaufsprospektes in folgender Hinsicht: Darstellung der edira-Gruppe, Darstellung der Zielgesellschaften, Darstellung der Verantwortlichen der edira-Unternehmensgruppe, Darstellung der Märkte, in welchen die Zielgesellschaften tätig sein werden, mit den notwendigen Details, Darstellung der Investitionskriterien, Plausibilisierung der Kalkulation(en) der Fondsgesellschaft,

Als Vergütung für ihre Leistungen erhält die EDIRA Geschäftsführungs GmbH von der KVG ein einmaliges Entgelt in Höhe von 0,72 % der Summe aller von den Anlegern bis zu dem im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten Schließungstermin geleisteten Pflichteinlagen, inkl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Das von den Anlegern zu zahlende Agio bleibt hierbei außer Betracht. Maßgeblich ist die tatsächliche Einzahlung des Eigenkapitals durch die Anleger. Die Vergütung ist nach erbrachter Leistung und Rechnungsstellung grundsätzlich in monatlichen Abschlägen fällig. Die Höhe und Fälligkeit der Abschläge richtet sich nach der Höhe und dem tatsächlichen Einzahlungszeitpunkt des vermittelten Eigenkapitals. Der Beratungsvertrag beginnt mit der Unterzeichnung und endet mit vollständiger Erfüllung der von beiden Parteien eingegangenen Leistungspflichten. Im Übrigen kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden.

Die Parteien haften für die Erfüllung ihrer in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Erfüllungsort für die Verpflichtungen aus dem Be-

ratungsvertrag ist München. Ausschließlicher Gerichtsstand für Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, München. Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

#### 17.2.5 Vertrag Auslagerung der Anlegerverwaltung

Die KVG ist berechtigt, bestimmte administrative Tätigkeiten auszulagern. Die KVG hat dafür mit Datum vom 10.09.2020 einen Vertrag mit der FORTUM Treuhand GmbH geschlossen. Danach hat die KVG bestimmte administrative Tätigkeiten der Anlegerverwaltung für die Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit § 36 KAGB auf die FORTUM Treuhand GmbH (im folgenden auch „Anlegerverwalter“) übertragen. Die FORTUM Treuhand GmbH hat u. a. die Prüfung der Beitrittserklärungen der Anleger, einschließlich der in diesem Zusammenhang bestehenden gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Prüfungspflichten, die Führung des Anlegerregisters, die Durchführung der Anlegerkommunikation sowie weitere mit der Anlegerverwaltung verbundene Leistungen übernommen.

Die KVG verfügt gegenüber dem Anlegerverwalter in Bezug auf die ausgelagerten Dienstleistungen über ein umfassendes Weisungsrecht im aufsichtsrechtlich erforderlichen Umfang. Bei der Erfüllung seiner Pflichten kann sich der Anlegerverwalter der Dienstleistungen Dritter nur bedienen, soweit dies nach geltendem Recht und insbesondere § 36 Abs. 6 KAGB sowie den hierzu erlassenen Rundschreiben und sonstigen veröffentlichten Verlautbarungen der zuständigen Aufsichtsbehörde zulässig ist. Auslagerungen von den dem Anlegerverwalter obliegenden Dienstleistungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG, die sich auch auf die Modalitäten der Unterauslagerung zu erstrecken hat.

Der Vertrag kann von der KVG jederzeit schriftlich gekündigt werden, womit die Bevollmächtigung zur Anlegerverwaltung automatisch als widerrufen gilt. Der Vertrag kann vom Anlegerverwalter mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden. Darüber hinaus bestehen Rechte zur außerordentlichen Kündigung, die die Vorgaben des § 36 KAGB zur Auslagerung berücksichtigen. Ferner sind entsprechende Kontrollrechte eingeräumt. Der Anlegerverwalter haftet bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten für jedes Verschulden, insbesondere für die Verletzung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und die Vornahme unzulässiger Geschäfte. Der Anlegerverwalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch eine Vertrauensschadenversicherung umfasst, und deren Versicherungssumme mit mindestens 1 Mio. Euro je Schadensfall bemessen ist.

Für die zu erbringenden Dienstleistungen wird der Anlegerverwalter aus der Vergütung der KVG eine Pauschalvergütung in Höhe von jährlich 0,03 % p. a. der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Nr. 2 der Anlagebedingungen des AIF erhalten. Es können monatliche Abschlagszahlungen (Vorschüsse) am Ende eines jeden Monats vorgenommen werden. Die Pauschalvergütung und die Abschlagszahlungen beinhalten die aktuelle gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarte Pauschalvergütung unberührt. Der Anlegerverwalter hat keinen Anspruch auf Erstattung von im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten entstehenden Auslagen, es sei denn, eine solche Auslagererstattung wurde vorab mit der Fondsgesellschaft und der KVG vereinbart.

#### **17.2.6 Vertrag über Auslagerung der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung**

Die KVG ist berechtigt, bestimmte administrative Tätigkeiten auszulagern. Die KVG hat dafür mit Datum vom 10.03.2017 einen Vertrag mit der Prospero Service GmbH. geschlossen. Danach wird die KVG bestimmte administrative Tätigkeiten der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit § 36 KAGB auf die Prospero Service GmbH (im Folgenden auch „Fondsbuchhalter“) übertragen. Die Prospero Service GmbH wird u. a. die laufende, tägliche Finanz- und Anlagenbuchhaltung inkl. Prüfung und Vorab-Genehmigung (finale Freigabe durch KVG und Verwahrstelle) von Rechnungseingängen und Erstellung von Rechnungen, die Durchführung bzw. Steuerung des Mahn- und Inkassowesens, die Disposition sämtlicher Bankkonten in Abstimmung mit der KVG übernehmen. Ferner werden vom Fondsbuchhalter u. a. die Umsatzsteuervoranmeldungen und Vorbereitung von Steuervorauszahlungen durchgeführt sowie die Vorbereitung und Unterstützung der KVG bei der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gemäß KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechnungslegungsstandards übernommen.

Die KVG wird gegenüber dem Fondsbuchhalter sowie gegebenenfalls gegenüber nachgelagerten Fondsbuchhaltern in Bezug auf die ausgelagerten Dienstleistungen über ein umfassendes Weisungsrecht im aufsichtsrechtlich erforderlichen Umfang verfügen. Bei der Erfüllung seiner Pflichten kann sich der Fondsbuchhalter der Dienstleistungen Dritter nur bedienen, soweit dies nach geltendem Recht und insbesondere § 36 Abs. 6 KAGB sowie den hierzu erlassenen Rundschreiben und sonstigen veröf-

fentlichten Verlautbarungen der zuständigen Aufsichtsbehörde zulässig ist. Auslagerungen von den, dem Fondsbuchhalter obliegenden Dienstleistungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG, die sich auch auf die Modalitäten der Unterauslagerung zu erstrecken hat.

Der Vertrag kann von der KVG jederzeit schriftlich gekündigt werden, womit die Bevollmächtigung zur Fondsbuchhaltung automatisch als widerrufen gilt. Der Vertrag kann vom Fondsbuchhalter mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden. Darüber hinaus bestehen Rechte zur außerordentlichen Kündigung, die die Vorgaben des § 36 KAGB zur Auslagerung berücksichtigen. Ferner sind entsprechende Kontrollrechte eingeräumt. Der Fondsbuchhalter haftet bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten für jedes Verschulden, insbesondere für die Verletzung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und die Vornahme unzulässiger Geschäfte. Der Fondsbuchhalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch eine Vertrauensschadenversicherung umfasst, und deren Versicherungssumme mit mindestens 1 Mio. Euro je Schadensfall bemessen ist.

Für die zu erbringenden Dienstleistungen wird der Fondsbuchhalter aus der Vergütung der KVG eine Pauschalvergütung in Höhe von jährlich 0,12 % p.a. (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage gemäß § 7 Nr. 2 der Anlagebedingungen des AIF erhalten. Es können monatliche Abschlagszahlungen (Vorschüsse) am Ende eines jeden Monats vorgenommen werden. Die Pauschalvergütung und die Abschlagszahlungen beinhalten die aktuelle gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Än-

derung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarte Pauschalvergütung unberührt. Der Fondsbuchhalter hat keinen Anspruch auf Erstattung von im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten entstehenden Auslagen, es sei denn, eine solche Auslagenerstattung wurde vorab mit der Fondsgesellschaft und der KVG vereinbart.

#### **17.2.7 Einwerbung von Anlegern und Eigenkapital und Vermittlung von Kommanditeilen**

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt die Finanzierung ihres Investitionsvorhabens durch das einzuwerbende Eigenkapital von Anlegern durchzuführen. Die KVG wird unter Genehmigung aller bereits erbrachten Leistungen, bis zum Ende des im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten Schließungstermins einschließlich ggf. erfolgter Verlängerungen, die Anleger für den Beitritt zur Fondsgesellschaft selbst oder durch Dritte vermitteln und Kapital einwerben. Die KVG ist berechtigt, Rechte und Pflichten ganz oder teilweise aus diesem Vertrag auf einen oder mehrere Unterbeauftragte zu übertragen.

Die KVG erhält als Vergütung für die von ihr übernommenen Vermittlung und Einwerbung eine Vergütung in Höhe von 7,0 % der Summe der bis zum Ende des Schließungstermins, einschließlich ggf. Verlängerungen gezeichneten Kommanditeinlagen, der von ihr mittelbar oder unmittelbar geworbenen Anleger. Zusätzlich erhält die KVG das mit dem Beitritt zur Fondsgesellschaft von jedem Anleger zu erbringende und von der Fondsgesellschaft für die KVG vereinnahmte Agio in Höhe von bis zu 5,0 % der jeweils zu leistenden Kommanditeinlage. Für die Berechnung der Höhe der vorgenannten Vergütung sowie des Agios sind die tatsächliche Einzahlung des vermittelten Eigenkapitals und/oder des

Agios durch die Anleger maßgeblich.

Die Vergütung für die Einwerbung und den Vertrieb entsteht, wenn und soweit der Anleger die vollständig ausgefüllten Beitrittsunterlagen einschließlich der Legitimation nach Geldwäschegesetz beigebracht, die übernommene Pflichteinlage nebst Agio vollständig überwiesen und sein Widerrufsrecht nicht ausgeübt hat. Erweist sich der Beitritt eines Anlegers zur Fondsgesellschaft infolge eines wirkamen Widerrufs, Rücktritts oder einer Anfechtung oder aus sonstigen Gründen als unwirksam, reduzieren sich die Vergütung und das Agio entsprechend.

Über die Vergütung sowie das Agio erstellt und erhält die KVG in monatlichem Abstand eine Gutschrift. Die jeweils geschuldete Vergütung sowie das Agio sind grundsätzlich innerhalb von 14 Tagen nach Gutschrifterstellung zur Zahlung fällig. Hierbei ist die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft sowie die Kontroll- und Zustimmungspflicht der von der KVG für die Fondsgesellschaft beauftragten Verwahrstelle zu berücksichtigen. Die Vergütung ist eine Bruttovergütung, d. h. es wird davon ausgegangen, dass die Vermittlungsleistung eine umsatzsteuerfreie Leistung ist und deshalb auf die Vergütung keine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt. Sofern die Vermittlungsleistung letztlich abweichend davon als umsatzsteuerpflichtige Leistung zu beurteilen ist, enthält die Vergütung die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Die KVG trägt dafür Sorge, dass die Beitrittsunterlagen vollständig und richtig sind, den anwendbaren rechtlichen Anforderungen entsprechen und sämtliche für die Anlageentscheidungen der Anleger wesentlichen und erforderlichen Informationen enthalten. Im Übrigen ist eine weitergehende Haftung der KVG, sofern diese nicht auf Vorsatz der KVG beruht,

gleich aus welchem Grund, ausgeschlossen. Etwaige Unterbeauftragte haften gegenüber der KVG nicht für die Bonität von eingeworbenen Anlegern.

### **17.2.8 Vertrag über die Vertriebskoordination**

Die Investmentgesellschaft und die KVG haben am 10.09.2020 mit der edira Select GmbH & Co. KG, Nürnberg, einen Vertrag über die Vertriebskoordination und die Betreuung der Vertriebspartner (Hauptvertriebspartner, Vertriebspools, sonstige Vertriebspartner und Untervermittler) abgeschlossen.

#### **Vertriebskoordination und Betreuung der Vertriebspartner**

Danach verpflichtet sich die edira Select GmbH & Co. KG ein Vertriebskonzept für den Vertrieb der treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft zu erarbeiten, geeignete Vertriebspartner auszusuchen und diese vertraglich an die KVG und AIF anzubinden, Vertriebsveranstaltungen zu koordinieren und die Vertriebspartner der Investmentgesellschaft bestmöglich bei der Einwerbung von Anlegern zu unterstützen und unter Beibringung aller für den Vertrieb relevanten Informationen laufend zu betreuen.

#### **Vergütung**

Die edira Select GmbH & Co. KG erhält für die Vertriebskoordination und die Betreuung der Vertriebspartner eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,30 % der Summe der bis zum Ende des Schließungstermins einschließlich ggf. Verlängerungen gezeichneten Kapitaleinlagen der Anleger, inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### **Vertragslaufzeit**

Der Vertrag beginnt, wenn die KVG von der BaFin die Vertriebszulassung für die Investmentgesellschaft erhalten hat und die edira Select GmbH & Co. KG hiervon in Kenntnis gesetzt hat. Der Vertrag endet mit der Vollplatzierung der Investmentgesellschaft bzw. mit Schließung gemäß deren gesellschaftsvertraglichen Regelungen. Im Übrigen kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden.

### **Haftung, anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Die edira Select GmbH & Co. KG verpflichtet sich, die Beratung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Die Parteien haften für die Erfüllung ihrer übernommenen Verpflichtungen nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht mit Gerichtsstand München.

#### **17.2.9 Information über noch abzuschließende wesentliche Verträge**

Es ist geplant, dass Beteiligungsverträge zwischen der Fondsgesellschaft und der Beteiligungs-GmbH und den Zielunternehmen abgeschlossen werden.

# 18 Verbraucherinformationen und Fernabsatz

Besondere Informationen gem. § 312d Abs. 2 BGB in Verbindung mit Art. 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

Für den Fall des Vorliegens eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Verträge teilt die

## Fondsgesellschaft

### **edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG,**

Breslauer Str. 396  
D-90471 Nürnberg

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2620 222 68

E-Mail: [edira-support@xol-group.com](mailto:edira-support@xol-group.com)

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18966

Geschäftsführung:

Sunrise Capital Management GmbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)  
Maximiliansplatz 12, D-80333 München

diese vertreten durch ihre Geschäftsführer  
Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen.

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2154 7099-0

Fax: +49 89 2154 7099-9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207

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

Fondsgesellschaft dem Anleger gem. § 312d BGB i. V. m. Artikel 246b § 2 Abs. 1 und Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB die folgenden Informationen mit:

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

## **Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft (Komplementärin)**

### **Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH**

Reichenastr. 19, D-78467 Konstanz

Kontaktinformationen:

Telefon +49 89 2154 7099 0

Fax: +49 89 2154 7099 9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 718559

Geschäftsführung:

Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen

## **Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft**

### **Sunrise Capital Management GmbH**

Maximiliansplatz 12, D-80333 München

Kontaktinformationen:

Telefon +49 89 2154 7099 0

Fax: +49 89 2154 7099 9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207

Geschäftsführung:

Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen

## **Treuhandkommanditistin/Anlegerverwaltung**

### **FORTUM Treuhand GmbH**

Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2620 222 68

Fax +49 89 2620 222 69

E-Mail: edira-support@xol-group.com

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 31903

Geschäftsführung: Kurt Heim

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die vorgenannte Gesellschaft keine Zulassung erforderlich.

## **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.

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)**

### **ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH,**

Maximiliansplatz 12, D-80333 München

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2620 222-0

Fax +49 89 2620 222-99

E-Mail: edira-kvg@xol-group.com

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 258883

Geschäftsführung:

Hendrik Böhrnsen, Torsten Schlüter

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH unterliegt als KVG der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## **Informationen zum Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft und zum Beteiligungsangebot**

### **Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft**

Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB. Die Kommanditgesellschaft selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über die Treuhänderin als Treugeber an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein), des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sowie gegebenenfalls des Treuhandvertrages sowie der wesentlichen Anlegerinformationen. Um der Fondsgesellschaft 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 Treuhänderin, FORTUM Treuhand GmbH, einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Erwerb der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist beziehungsweise zum Erwerb der mittelbaren Beteiligung im Wege des Abschlusses eines Treuhandvertrags zwischen dem Anleger als Treugeber und der Treuhänderin dar. Die Annahme des Erwerbsangebots des Anlegers erfolgt durch die Treuhänderin. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft kommt durch diese Annahme zustande.

#### **Dauer der Fondsgesellschaft/Laufzeit des Treuhandvertrags/Kündigung**

Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen unter den Voraussetzungen des Gesellschaftervertrages etwas Anderes. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Fondsgesellschaft eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Daneben besteht für den Anleger das Recht, die Umwandlung der Treu-

geberstellung in die Position eines unmittelbaren Kommanditisten zu fordern. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag.

#### **Beteiligungsbetrag und Zahlungsmodalitäten**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Anleger haben ferner auf die von ihnen jeweils gezeichneten Kommanditeinlagen ein Agio in Höhe von 5 % zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Die von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen sind zzgl. Agio, soweit in der jeweiligen Beitrittserklärung nicht anders vereinbart, innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Mit dem Beitritt des Anlegers wird die geschäftsführende Kommanditistin den Anleger zur Einzahlung von 100 % seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich Agio auffordern. Dieser Kapitalabruf ist innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft 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 geschäftsführende

Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten oder Treugeber durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und 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.

#### **Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung**

Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen zuzüglich Agio in Höhe von 5,0 %. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind im Abschnitt 8 dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt insbesondere in Abschnitt 15 dieses Verkaufsprospekts.

#### **Entnahmen/Auszahlungen**

Aus den Liquiditätsüberschüssen der Gesellschaft ist zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach

Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten. Die Auszahlung des Liquiditätsüberschusses setzt das Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter über die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen/Entnahmen voraus, sowie dass keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, z. B. von Kreditinstituten, der geplanten Auszahlung entgegenstehen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis des Kapitalkonten I und II an Entnahmen teil. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe §§ 11, 12 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

#### **Beitrittsgrundlage/Vertragsverhältnisse/spezielle Risiken**

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung, im Verkaufsprospekt (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) und in den Wesentlichen Anlegerinformationen enthalten. Diese Dokumente enthalten eine Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang 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 Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. Es besteht insbesondere das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage nebst Agio). In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 11 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

## **Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig.

Die KVG sowie die geschäftsführende Kommandistin halten den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils geltenden Fassung und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur kostenlosen Ausgabe bereit.

## **Widerrufsrecht**

Dem Anleger, sofern er Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, steht ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu (siehe die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung).

Die folgende Widerrufsbelehrung ist der Beitrittserklärung entnommen:

### **WIDERRUFSBELEHRUNG**

#### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246 b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die

rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

**FORTUM Treuhand GmbH,**  
Breslauer Str. 396, D-90471 Nürnberg,  
Telefax: +49 911 519429-250,  
E-Mail: [info@fortum-treuhand.com](mailto:info@fortum-treuhand.com)

#### **Widerrufsfolgen**

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

Ende der Widerrufsbelehrung

## **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem einzelnen Anleger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrags der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

## **Sprache**

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

## **Währung**

Die Währung der Fondsgesellschaft ist der Euro (EUR).

## **Außergerichtlicher Rechtsbehelf**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung.

Informationen hierzu sowie die Schlichtungsstellen-

verfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

**Deutsche Bundesbank**  
**– Schlichtungsstelle –**  
Postfach 10 06 02  
D-60006 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 9566-3232  
Telefax: +49 69 709090-9901

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

Informationen über das Schlichtungsverfahren und über seine Voraussetzungen sind u. a. auf der Internetseite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhältlich. Die Schlichtungsstelle ist wie folgt erreichbar:

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**  
**Schlichtungsstelle**  
**– Referat RZ 3 –**

Graurheindorfer Straße 108  
D-53117 Bonn

Telefon: +49 228 410 8-0  
Telefax: +49 228 410 8-62299

E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de / schlichtungsstelle](http://www.bafin.de/schlichtungsstelle)

Gemäß § 14 Abs. 1 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG) in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung

in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten vom 19. Februar 2016 sind die vorgenannten behördlichen Verbraucherschlichtungsstellen bei der Bundesbank beziehungsweise der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nur zuständig, wenn es für die Streitigkeit jeweils keine zuständige, vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle gibt. Es wird insoweit dem Anleger empfohlen, sich bei Bedarf darüber zu informieren, ob vom Bundesamt für Justiz eine Verbraucherschlichtungsstelle für die betreffende Streitigkeit anerkannt wurde.

### **Garantiefonds/Einlagensicherung**

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

# 19 Anlagen

## 19.1 ANLAGE I:

### Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**edira Campus 1 GmbH & Co.  
geschlossene InvKG, Nürnberg**

(nachfolgend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH,  
München**

(nachfolgend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF

„edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG“,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

#### I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

##### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind nach Maß-

gabe des § 261 Abs. 1 Nr. 4,

2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

##### § 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft wird sich als Gesellschafter im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB unmittelbar an der edira Campus Invest GmbH, der Gründungskommanditistin („Beteiligungsgesellschaft“) der drei Zielunternehmen beteiligen und 100 % der bestehenden Gesellschaftsanteile erwerben. Die Gründungskommanditistin / Beteiligungsgesellschaft ist eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand das Verwalten des eigenen Vermögens ist.

Die Beteiligungsgesellschaft ist zum Zeitpunkt des Erwerbs der Gesellschaftsanteile an den folgenden drei bestehenden Unternehmen („Zielunternehmen“) unmittelbar als alleinige Kommanditistin beteiligt:

- a) edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, Nürnberg
- b) edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG, Nürnberg

- c) edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG,  
Nürnberg

Der Unternehmensgegenstand aller drei Zielunternehmen ist der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräusserung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

2. Die Beteiligungsgesellschaft kann sich an weiteren Zielunternehmen beteiligen, wobei die folgenden Investitionskriterien maßgebend sind:

- a) Unternehmensgegenstand der Zielunternehmen:

Der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, das Umbauen und das Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräusserung bzw. die Partizipation am Erwerb, an der Entwicklung, der Bebauung, der Errichtung, der Umwidmung, dem Umbau und der Revitalisierung sowie der Verwaltung und dem Verkauf von Grundstücken bzw. Immobilien. Bei den Grundstücken und Immobilien handelt es sich überwiegend um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments.

- b) Rechtsform der Zielunternehmen:

Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) oder Kommanditgesellschaft (KG)

- c) Die Zielunternehmen sind zur Umsetzung ihres jeweiligen Unternehmensgegenstandes operativ tätig.

- d) Domizilierung der Zielunternehmen: Deutschland

- e) Das Mindestinvestitionsvolumen für Beteiligungen an weiteren Zielunternehmen beträgt EUR 1.000.000.

- f) Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig. In diesem Fall muss die geplante Bilanzsumme mindestens EUR 1.000.000 betragen. Ein Mindestzeitraum zwischen Gründung eines Zielunternehmens und dem Zeitpunkt der Beteiligung der Gesellschaft besteht nicht.

3. Die Gesellschaft wird nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren und sicherstellen, dass mindestens 60 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital in Unternehmensbeteiligung der unter § 2 Ziffer 1 definierten Zielunternehmen investiert wird.

Die verbleibenden bis zu 40 % können in Vermögensgegenstände investiert werden, die grundsätzlich für die Gesellschaft erwerbbar sind.

4. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 20 % des zu investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 2 bis 4 investiert sein.

Abweichend hiervon kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren ab Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten, um es entsprechend diesen Anlagebedingungen zu investieren. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

5. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.
6. Reinvestitionen sind möglich. Die Anlagegrenzen gemäß § 2 Ziff. 1 bis 3 müssen mit Abschluss der Investitionsphase erfüllt sein. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer gemäß vorstehendem Satz kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50,1 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
7. Fondswährung der Gesellschaft ist Euro (EUR).
8. Falls die Beteiligungen an den Zielunternehmen gemäß § 2 Ziff. 1 nicht erfolgen kann, haben die Anleger gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft die Möglichkeit darüber zu entscheiden, ob der Gesellschaftsvertrag und / oder die Anlagebedingungen geändert werden sollen oder die Gesellschaft aufgelöst werden soll. Eine

Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### § 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent 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. 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. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesell-

schaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### § 4 Derivate

Geschäfte der Gesellschaft, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft gehaltene Beteiligungsgesellschaft sowie deren Zielunternehmen.

### II. Anteilklassen

#### § 5 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

#### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten, Steuern

##### 1. Ausgabepreis

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

##### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,305 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,02 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**

##### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,0 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

##### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten (Initialkosten) in Höhe von bis zu 10,02 % der Kommanditeinlage belastet. Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist (§§ 312g, 355, 356 BGB) fällig.

##### 5. Steuern

- a. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.
- b. Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die vom AIF zu zahlenden Beträge unberührt.

## § 7 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Nr. 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,72 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

### 2. Bemessungsgrundlage

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

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

a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,33 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe, beträgt die Vergütung jedoch mindestens 165.250 Euro im jeweiligen Geschäftsjahr. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

- b. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe, beträgt die Vergütung jedoch mindestens 23.800 Euro im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022, jedoch maximal für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe, beträgt die Vergütung jedoch mindestens 23.800 Euro im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- d. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Verwaltungstätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkomman-

ditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

#### **4. Vergütungen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Zielunternehmen**

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Zielunternehmen 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 Zielunternehmen und der Beteiligungsgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### **5. Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,072 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 35.700 Euro. 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 Ankaufsbewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

#### **6. 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. §§ 261, 271 KAGB
  - ii. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
  - iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
  - iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen
  - v. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
  - vi. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen

die Gesellschaft erhobenen Ansprüche

- vii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
  - viii. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
  - x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
  - xi. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
  - xii. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
  - xiii. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden)
- b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaft und deren Zielunternehmen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) lit. i) bis xiii) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungsle-

gung der Zielunternehmen und der Beteiligungsgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

#### 7. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten

- a. Transaktionsgebühren für die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft und den Zielunternehmen fallen nicht an. Der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaft und den Zielunternehmen werden jedoch die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaft und den Zielunternehmen können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, auch unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b. Der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaft und den Zielunternehmen werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, des Umbaus, der Revitalisierung und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände / Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft bzw. der Beteiligungsgesellschaft und den Zielun-

ternehmen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Zielunternehmen und/oder der Beteiligungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Zielunternehmen und der Beteiligungsgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

#### **8. Erfolgsabhängige Vergütung**

Die AIF-KVG hat keinen Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung.

#### **9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

- a. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist sowie im Falle der Übertragung der Treugeberstellung auf einen Dritten die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 0,50 % des Anteilswertes.
- c. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst veranlassten Kosten zu tragen wie z. B. Kosten für notarielle Beglaubigungen, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten

der Einzahlung des Ausgabepreises, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Porto- und Telefonkosten.

#### **10. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen**

Der Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen ist nicht zulässig.

#### **11. Steuern**

- a. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. 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 vom AIF zu zahlenden Beträge unberührt.

#### **IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**

##### **§ 8 Ausschüttung**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-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.

## § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2020 endet.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit von mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre. Zulässige Gründe für die Verlängerung(en) können sein:

- die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft oder an den Zielunternehmen bzw. an deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen sind aufgrund veränderter Marktbedingungen oder geänderten vertraglichen Gegebenheiten der Beteiligungsgesellschaft, der Zielunternehmen bzw. deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen noch nicht verkauft und die Beteiligungsgesellschaft oder ein Zielunternehmen noch nicht abschließend liquidiert, so dass die Gesellschaft ihre Anteile nicht liquidieren kann;
- die zu erwartenden Erträge aus der Liquidation der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft oder an den Zielunternehmen, bzw. der entsprechenden unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Zielunternehmen, die u.a. abhängig von der Ertragskraft der bestehenden Vermögenswerte und damit von der zum Zeitpunkt der

Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage sind, entsprechen nicht den Erwartungen der Gesellschafter;

- eine Wertsteigerung der unmittelbaren oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an den Zielunternehmen sowie deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen wird während der Verlängerung erwartet.

Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen.

3. 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.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts anzugeben.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Abs. 3 unberührt.

## § 11 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-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 bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Stand: 10.08.2020

## 19.2 ANLAGE II:

# Gesellschaftsvertrag

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG wiedergegeben:

### Präambel

Die edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (die „Gesellschaft“) ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft beabsichtigt unmittelbar oder mittelbar über eine eigene, dazwischen geschaltete Beteiligungsgesellschaft (nachfolgend „Beteiligungsgesellschaft“ genannt) unter anderem Beteiligungen an Zielunternehmen in Deutschland zu erwerben und langfristig zu halten. Die Gesellschaft wird unmittelbar oder mittelbar hauptsächlich Investitionen in Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB), nachfolgend „Zielunternehmen“ genannt, tätigen. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sind dabei maßgeblich und anzuwenden.

Die Gesellschaft bietet Anlegern die Möglichkeit, sich nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages an der Gesellschaft zu beteiligen und am Ergebnis der Gesellschaft zu partizipieren, sei es positiv oder negativ. Nicht Geschäftsgrundlage dieses Gesellschaftsvertrages sind etwaige mit dem Beteiligungserwerb verfolgte wirtschaftliche und steuerliche Ziele der Anleger.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH. Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Management GmbH. Weitere Gründungskommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin ist die FORTUM Treuhand GmbH.

Die Gesellschaft wird von der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (nachfolgend auch „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**AIF-KVG**“) verwaltet.

Die AIF-KVG erbringt für die Gesellschaft die Vermögensverwaltung auf Grundlage des Bestellungsvertrages zwischen der AIF-KVG und der Gesellschaft sowie nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Verwaltungspraxis. Der AIF-KVG steht zur Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die AIF-KVG wahrgenommen.

Die AIF-KVG hat als Verwahrstelle die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt/Main, (nachfolgend „**Verwahrstelle**“) gemäß §§ 80 ff. KAGB beauftragt.

### § 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt).
2. Sitz der Gesellschaft ist Nürnberg.

## § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Vermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB.
2. Unter Beachtung der vorstehenden Ziffer 1 und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.

## § 3 Gesellschafter, Kommanditkapital, Kapitalerhöhung, Vollmacht

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH (die „**Komplementärin**“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Freiburg im Breisgau unter HRB 718559. 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 und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Management GmbH (die „**geschäftsführende Kommanditistin**“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 233207,

mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von 100 EUR.

Weitere Gründungskommanditistin der Gesellschaft und zugleich Treuhandkommanditistin ist die FORTUM Treuhand GmbH (die „**Treuhandänderin**“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Nürnberg unter HRB 31903 mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von 100 EUR (die „**eigene Einlage**“). Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Pflichteinlage ganz oder teilweise als Treuhänderin für Dritte zu halten. Hierzu wird ein gesonderter Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) abgeschlossen.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin sind jeweils mit einer Haftsumme in Höhe von 100 Euro in das Handelsregister eingetragen. Alle weiteren hinzutretenden Kommanditisten werden mit Haftsummen von jeweils 1,00 Euro je 100,00 EUR ihrer Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen; dies gilt entsprechend auch im Fall der Erhöhung von Pflichteinlagen der Treuhänderin, sodass sich die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme in diesem Fall um jeweils 1,00 Euro je 100,00 EUR des Erhöhungsbetrags der Pflichteinlagen erhöht.
4. Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen; das „**Kommanditkapital**“) kann während der Zeichnungsphase (§ 3 Abs. 7) bis zum 31.10.2022 (im Folgenden der „**Schließungstermin**“) um insgesamt bis zu 20.000.000 EUR (das „**Emissionsvolumen**“) erhöht werden (die „**Kapitalerhöhung**“). Die Vereinbarung von Sacheinlagen ist unzulässig.
5. Die Komplementärin, die geschäftsführende

Kommanditistin und die Treuhänderin sind unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern jeweils unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter das Kommanditkapital nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu erhöhen, soweit und solange das Emissionsvolumen noch nicht in voller Höhe gezeichnet ist, sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur entsprechenden Erhöhung des Kommanditkapitals und / oder zur Durchführung oder Erfüllung der ihnen sonst nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte und obliegenden Pflichten erforderlich sind oder werden.

6. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem weitere Gesellschafter (die „**Anleger**“ oder die „**Kommanditisten**“) der Gesellschaft nach Maßgabe des § 4 mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber beitreten. Beteiligen können sich einzelne natürliche Personen und Personenhandelsgesellschaften. Die Beteiligung von Gemeinschaften, eingetragenen Lebenspartnerschaften und Ehepaaren als solchen ist nicht möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin kann nach eigenem Ermessen insb. auch juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Kirchen zulassen.
7. Die Zeichnungsfrist beginnt, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) der KVG mitgeteilt hat, dass diese mit dem Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beginnen kann. Sie endet mit Ablauf des 31. Oktober 2022 (Schließungstermin). Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach freiem Ermessen berechtigt, den Schließungstermin mit Zustimmung der KVG einmal oder mehr-

mals zu verschieben, längstens jedoch bis zum 31. Oktober 2023. Gleichsam ist die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der KVG berechtigt, und ohne dass es der Mitwirkung der anderen Gesellschafter bedarf, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Emissionsvolumens) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzulegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene bzw. vorverlegte Schließungstermin als „Schließungstermin“ im Sinne dieses Vertrags anzusehen).

8. Ferner ermächtigen und bevollmächtigen die Gesellschafter die geschäftsführende Kommanditistin während der Beitrittsphase ergänzend zu § 3 Ziffer 4 das Emissionsvolumen um bis zu weitere 5.000.000 EUR auf maximal 25.000.200 EUR zu erhöhen (die „**weitere Kapitalerhöhung**“). Die Erhöhung des Emissionsvolumens kann in mehreren Teilschritten erfolgen.
9. Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) bzw. US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens. 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. Unter US-Personen sind Personen zu verstehen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder dort steuerpflichtig und / oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind sowie sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus 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 (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung). 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 Gesellschaft 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 in dieser Ziffer genannten Merkmale aufweisen. Tritt eines der in dieser Ziffer genannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf, hat ein Anleger dies der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich schriftlich mitzuteilen und ggf. Nachweise über den Vorgang vorzulegen.

#### § 4 Beitritt der Anleger, Treuhänderin, Stellung der Treugeber

1. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und der jeweiligen Beitrittserklärung des Anlegers (die „**Beitrittserklärung**“) und nach zusätzlicher Maßgabe des Treuhandvertrags zwischen dem jeweiligen Anleger und

der Treuhänderin (der „Treuhandvertrag“) mittelbar über die Treuhänderin beitreten (nachstehend auch als „**Treugeber**“ bezeichnet).

2. Die Annahme der **Beitrittserklärung** erfolgt durch die Treuhänderin. Die Treuhänderin informiert hierüber die geschäftsführende Kommanditistin.
3. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag Rechte und Pflichten für „Kommanditisten“ oder „Gesellschafter“ begründet werden, sind hieraus im Innenverhältnis auch die Treugeber berechtigt und verpflichtet, soweit sich nicht aus dem Zusammenhang ergibt, dass Rechte oder Pflichten nur für die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und / oder die Treuhänderin und / oder die Direktkommanditisten begründet werden. Insbesondere ist jeder Treugeber berechtigt, die der Treuhänderin zustehenden Rechte aus der auf Rechnung des jeweiligen Treugebers gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung (die jeweilige „**Treugeberbeteiligung**“) unmittelbar und in eigenem Namen auszuüben, insbesondere die Mitwirkungs-, Stimm-, Informations- und Kontrollrechte.
4. Zu Zwecken der Kapitalerhöhung im Wege des Beitritts von Treugebern ist die Treuhänderin berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Pflichteinlage über den Betrag ihrer eigenen Einlage hinaus im Rahmen der zeitlichen und betragsmäßigen Grenzen des § 3 Ziffer 4 schrittweise zu erhöhen. Sie ist dazu berechtigt, ihre Pflichteinlage auf der Grundlage des Treuhandvertrags ganz

oder teilweise treuhänderisch für Rechnung der Treugeber zu übernehmen und zu halten.

Mit dem Beitritt eines Treugebers zur Gesellschaft hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis zur Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Der Beitritt eines Treugebers zur Gesellschaft und die entsprechende Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhänderin werden wirksam, sobald die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Treugebers annimmt und ihre Pflichteinlage damit in entsprechendem Umfang erhöht (die Einlagen der Treugeber im Folgenden jeweils auch die „**Treugebereinlage**“). Über die Annahme einer Beitrittserklärung informiert die Treuhänderin die geschäftsführende Kommanditistin. Die Treuhänderin ist nicht zur Annahme von Treugebern verpflichtet. Sie wird Treugeber insbesondere nicht annehmen, wenn diese der Treuhänderin nicht alle für den Beitritt erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen, insbesondere die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung und den Nachweis über die erfolgte Identifikation nach dem Geldwäschegesetz. Der Treugeber trägt im Verhältnis zur Treuhänderin, zur Fondsgesellschaft und zu den Gesellschaftern das Risiko der verspäteten Weiterleitung der erforderlichen Unterlagen an die Treuhandkommanditistin insbesondere durch einen im Rahmen der Fondsemission eingeschalteten Vertriebspartner.

5. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Leistung von Pflichteinlagen zzgl. Agio auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen in jedem Fall nur in dem Umfang verpflichtet, in dem die Treugeber ihr

die entsprechenden Geldmittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist ferner berechtigt, die von ihr für Rechnung der Treugeber übernommenen Pflichteinlagen zzgl. Agio durch Abtretung der ihr gegenüber den jeweiligen Treugebern insoweit nach Maßgabe des Treuhandvertrags zustehenden Ansprüche auf Zahlung der jeweils übernommenen Einlagen und Agiobeträge an die Gesellschaft zu erbringen. Soweit die Treuhänderin von diesem Recht Gebrauch macht, ist über die jeweilige Abtretung hinaus von der Treuhänderin eine Einlageleistung oder Zahlung auf die von ihr übernommenen Treugeberbeteiligungen nicht zu erbringen. Die Gesellschaft ist (unabhängig von einer Abtretung gemäß vorstehender Regelung und unbeschadet des eigenen Forderungsrechts der Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag) unmittelbar gegenüber den Treugebern berechtigt, die Zahlung der jeweils von ihnen übernommenen Pflichteinlagen und des Agios zu verlangen, und die Treugeber sind zur entsprechenden Zahlung unmittelbar gegenüber der Gesellschaft verpflichtet.

6. Die anteilige Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Ziffer 3) der Treuhänderin für eine von ihr treuhänderisch übernommene Treugeberbeteiligung ist erst nach vollständiger Leistung der jeweiligen Haftsumme an die Gesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, die entsprechende Erhöhung der Haftsumme unverzüglich anzumelden, sondern ist berechtigt, die Anmeldung der Haftsummenerhöhung zum Handelsregister nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen in regelmäßigen Zeitabständen (z.B. einmal im Halbjahr) und für mehrere Anleger gemeinsam vorzunehmen. Die Kosten der entsprechenden Handelsregisteranmeldung

und -eintragung trägt die Gesellschaft.

7. Endet der Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber infolge einer Kündigung oder eines Rücktritts der Treuhänderin (z.B. bei Zahlungsverzug) oder aus anderem Grund, ist der Treuhandvertrag unwirksam oder scheidet die Treuhänderin im Hinblick auf eine Treugeberbeteiligung aus der Gesellschaft aus, so ist die Treuhänderin berechtigt und ermächtigt, die Erhöhung ihrer Pflichteinlage und die entsprechende Erhöhung der Haftsumme (§ 3 Ziffer 3) im jeweiligen Umfang zu widerrufen und ihre Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.
8. Jeder Treugeber ist berechtigt, die treuhänderisch für ihn gehaltene Treugeberbeteiligung einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf eines jeden Geschäftsjahres von der Treuhänderin zu übernehmen und insoweit anstelle der Treuhänderin unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen zu werden („**Übernahme der Kommanditistenstellung**“). Dieses Verlangen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Voraussetzung für die Übernahme der unmittelbaren Kommanditistenstellung ist jedoch, dass der Treugeber der Komplementärin, der geschäftsführende Kommanditistin und der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte, während der Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin jeweils einzeln und

unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten ermächtigt, den jeweiligen Kommanditisten in jeder Hinsicht bei allen Anmeldungen zum Handelsregister der Gesellschaft umfassend zu vertreten, insbesondere bei der Vornahme von Handelsregisteranmeldungen betreffend:

- a. Eintritt und / oder Ausscheiden von Kommanditisten und / oder persönlich haftenden Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers selbst;
- b. Änderungen des Kapitals der Gesellschaft sowie der Beteiligungsverhältnisse;
- c. Änderungen von Firma, Sitz und Gegenstand der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen;
- d. Umwandlungsvorgänge (Verschmelzungen, Formwechsel, Spaltungen etc.);
- e. Liquidation und Anmeldung von Liquidatoren sowie Löschung der Gesellschaft.

In diesem Fall ist die Treuhänderin nach Maßgabe des Treuhandvertrags verpflichtet, die für den Treugeber anteilig gehaltene mittelbare Kommanditbeteiligung unverzüglich auf diesen zu übertragen. Die Übertragung der anteiligen Kommanditbeteiligung erfolgt jeweils aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Die Kosten der erstmaligen Handelsregisteran-

meldung und -eintragung trägt der Treugeber. Nach erfolgter Übertragung nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags nur noch als Verwaltungstreuhänderin (§ 8 des Treuhandvertrages) wahr.

### § 5 Einlagen, Agio, Zahlung der Einlagen

1. Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 EUR (die „**Mindestzeichnungssumme**“). Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein (die „**Stückelung**“).
2. Die Anleger haben ferner auf die von ihnen jeweils gezeichneten Pflichteinlagen ein **Agio** in Höhe von 5 % zu zahlen. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben.

Die von den Anlegern zu leistenden Pflichteinlagen und das Agio sind mit Beitritt der Anleger zur Gesellschaft zur Zahlung fällig und auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Durch die Zahlung des Treugebers wird gleichzeitig die entsprechende Verpflichtung der Treuhänderin gegenüber der Gesellschaft zur Zahlung von Einlagen und Agio auf die jeweilige Treugeberbeteiligung erfüllt. Mit dem Beitritt des Anlegers wird die geschäftsführende Kommanditistin zur Einzahlung der Pflichteinlage zuzüglich Agio auffordern.

3. Die Kommanditisten sind zu keinen Nachschüssen oder – vorbehaltlich eines in Ziffer 2 zu zahlenden Agios – sonstigen Leistungen auf eine bereits vollständig geleistete Pflichteinla-

ge 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.

4. Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Pflichteinlage 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 Pflichteinlage berechnet werden. Wird die Pflichteinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten oder Treugeber durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und 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.

### § 6 Konten der Gesellschafter

Für jeden Gesellschafter werden die folgenden Kapitalkonten geführt:

- a. Kapitalkonto I (Haftsummenkonto)

Auf dem Kapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister

eingetragene Haftsumme gebucht (§ 3 Ziffer 3). Diese bilden den Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I. HGB.

b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Auf dem Kapitalkonto II werden 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.

c. Kapitalkonto IIa (Agio)

Auf dem Kapitalkonto IIa wird das Agio als weitere Kapitalrücklage gebucht.

d. Kapitalkonto III (Ergebnisonderkonto)

Auf dem Kapitalkonto werden die jährlichen Ergebniszuweisungen gebucht.

e. Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)

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

1. Für den Leistungsverkehr und sonstigen Abrechnungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten sowie der Komplementärin wird jeweils ein gesondertes Verrech-

nungskonto geführt.

2. Treugeber, die Direktkommanditisten der Gesellschaft werden, übernehmen jeweils anteilig die vorgenannten Konten der Treuhänderin.
3. Sämtliche Konten sind weder im Soll noch im Haben verzinslich.

### § 7 Geschäftsführung und Vertretung, Haftung, Wettbewerbsverbot

1. Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin, soweit gesetzlich zulässig und nachfolgend nicht abweichend bestimmt, allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Organe sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt hiermit die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die AIF-KVG wahrgenommen. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben für die Gesellschaft die AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und sind nur noch berechtigt

und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der AIF-KVG gehören.

3. Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich unter Berücksichtigung von Ziffer 2 auf die Vornahme aller Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht etwas Anderes bestimmt ist, bedarf die geschäftsführende Kommanditistin für alle darüberhinausgehenden Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafter. Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören insbesondere alle nachfolgenden Handlungen, Erklärungen und Rechtsgeschäfte und alle Maßnahmen, die damit im Zusammenhang stehen, einschließlich der Geltendmachung von Rechten der Gesellschaft, sofern diese nicht in den Aufgabenbereich der AIF-KVG fallen:

- a. Maßnahmen und Geschäfte, die in den Anlagebedingungen und im Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft vorgesehen oder zu deren Durchführung erforderlich oder sachdienlich sind einschließlich des Erwerbs von Geldmarktinstrumenten gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements;
- b. Abschluss, Änderung, Ergänzung, Verlängerung, Kündigung, Aufhebung sowie Durchführung eines Verwaltungsvertrages mit einer dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechenden externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, wodurch diese Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet wird, die Gesellschaft zu verwal-

ten und insbesondere das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich des Kommanditanlagevermögens im Sinne von § 156 Abs. 2 KAGB) anzulegen und zu verwalten;

- c. Wahrnehmung sämtlicher Gesellschafterrechte der Gesellschaft in den Vermögensgegenständen;
- d. Aufnahme von Darlehen, die der Finanzierung von an ausgeschiedene Kommanditisten / Treugeber zu zahlenden Abfindungen dienen.

Eine Zustimmung der Gesellschafter oder die Fassung eines Beschlusses der Gesellschafter ist für die Vornahme der vorstehenden Geschäfte und / oder Handlungen nicht erforderlich, es sei denn, dies ist im Einzelfall gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

4. Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte des HGB zu.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen; sie hat dabei sicherzustellen, dass ihr und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht.
6. Mit Zustimmung der AIF-KVG hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht in Not- und Eilfällen, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und / oder Rechtshandlungen, die einer Zustimmung der Gesellschafter bedürfen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Dazu gehört auch die Wahrnehmung von Gesellschafterrechten in den Vermögensgegenständen. Hat die geschäftsführende Kommanditistin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten und die Maßnahme auf der nächsten Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

7. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haften gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nach den gesetzlichen Regelungen.
8. Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen des § 112 HGB).

### **§ 8 Gesellschafterversammlung, Zuständigkeit der Gesellschafter und Beschlussfassung**

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet im Folgejahr statt. Alternativ können die in der ordentlichen sowie in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gemäß diesem § 8 Ziffer 10 gefasst werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin statt bzw. werden auf ihre Veranlassung hin von der Treuhänderin einberufen. Darüber hinaus ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn die AIF-KVG oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 30 % der Gesamtsumme

der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Das Einberufungsverlangen muss unter Angabe der Gründe und der Tagesordnung schriftlich bei der Treuhänderin eingereicht werden.

3. Die Einberufung der ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen erfolgt schriftlich durch die Treuhänderin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von drei Wochen einschließlich des Tags der Absendung und des Tags der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen einschließlich der beiden vorgenannten Tage verkürzt werden.

Die Einladungen und Aufforderungen zur Abgabe der Stimme im schriftlichen Verfahren gemäß diesem § 8 Ziffer 11 erfolgen mittels einfachen Briefs an die der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zuletzt durch den Gesellschafter bekannt gegebene Adresse.

Die Einladungen und Aufforderungen zur Abgabe der Stimme im internetgestützten Verfahren gemäß diesem § 8 Ziffer 11 erfolgen durch elektronischen Versand an das eingerichtete persönliche elektronische Postfach des Treugebers oder Kommanditisten und Benachrichtigung mittels E-Mail an die der Gesellschaft bzw. der Treuhänderin zuletzt durch den Gesellschafter bekannt gegebene E-Mail-Adresse, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach versendet wurde. Voraussetzung zur Teilnahme am internetgestützten Verfahren ist, dass ein solcher Bereich von der Treuhänderin rechtssicher und technisch einwandfrei eingerichtet wurde, und Komplementärin und Treuhänderin sowie der jeweili-

ge Treugeber oder Direktkommanditist diesem Verfahren schriftlich zugestimmt hat. Es gelten die Regeln des schriftlichen Verfahrens entsprechend.

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 und/oder im Treugeberregister festgehaltenen Angaben der Treuhänderin unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 21), insbesondere eine Änderung der Wohnanschrift, der Bankverbindung oder der Kommunikationsdaten. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern und im Verhältnis zwischen Treuhänderin und Treugebern gelten die niedergelegten Daten als maßgeblich auch für die Zustellung. Die Treuhänderin ist zur Einsichtnahme in die bei der Gesellschaft geführten Daten der Gesellschafter berechtigt. Die Treuhänderin hat die geschäftsführende Kommanditistin über alle Belange im Zusammenhang mit ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen zu informieren.

4. Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft oder ein von der Treuhänderin ausgewählter Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.
5. Die Treugeber sind berechtigt, an der Gesellschafterversammlung selbst teilzunehmen. Ihre Rechtsstellung entspricht insoweit der von Direktkommanditisten.

6. Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen oder internetgestützten 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 geschäftsführende Kommanditistin kann außerdem Personen zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung zulassen, deren Anwesenheit sie für zweckmäßig hält. Ehepartner der Gesellschafter können an den Präsenzveranstaltungen der Gesellschaft als nicht stimm- und redeberechtigte Besucher teilnehmen, wenn der Gesellschafter der Teilnahme seines Ehepartners nicht ausdrücklich gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin widerspricht.

7. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin 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.

8. Über die folgenden Gegenstände haben die Gesellschafter zu beschließen:

- a. Feststellung des Jahresabschlusses

- b. die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen / Entnahmen (§ 12) einschließlich der Genehmigung der Vorabauszahlungen, soweit dies der AIF-KVG nicht im Rahmen des Liquiditätsmanagements unter Beachtung der Anlagebedingungen obliegt;
- c. die Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin;
- d. die Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2021 von der AIF-KVG bestimmt;
- e. Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft;
- f. Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäß § 2 Nr. 4 der Anlagebedingungen um weitere 12 Monate;
- g. Verlängerung des Zeitraums, in dem die Gesellschaft bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten kann, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, um weitere zwölf Monate;
- h. die Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- i. Aufgabe des Geschäftsbetriebes und Auflösung und / oder Liquidation der Gesellschaft;
- j. Wechsel der Komplementärin;
- k. Wechsel der geschäftsführenden Kommanditistin;
- l. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- m. Wechsel der Verwahrstelle in Abstimmung mit der AIF-KVG;
- n. Änderung der Anlagebedingungen der Gesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt;

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen werden im Falle

- der Buchstaben a. bis e. mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit),
- der Buchstaben f. bis m. mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen,
- des Buchstaben n. mit zwei Dritteln der Stimmen aller Gesellschafter gefasst; es wird im Übrigen auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

In Angelegenheiten, in denen das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, ist diese maßgeblich.

9. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll angefertigt, das vom Leiter der Gesellschafterversammlung und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist.

10. Alle Beschlüsse können statt in Gesellschafterversammlungen auf Veranlassung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin auch im schriftlichen und/oder internetgestützten Verfahren gefasst werden. Einem schriftlichen Verfahren steht es gleich, wenn diese Beschlüsse in einem internetgestützten Verfahren (Umlaufverfahren) durch-

geführt werden und die entsprechenden Dokumente an das eingerichtete persönliche elektronische Postfach des Treugebers oder Kommanditisten auf der Internetplattform der Gesellschaft nachweislich übermittelt wurden. Der jeweilige Treugeber oder Kommanditist wird mittels E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte E-Mail-Adresse gemäß § 21 darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Es gelten die Regeln des schriftlichen Verfahrens entsprechend.

Beim schriftlichen und internetgestützten Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist grundsätzlich vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen im schriftlichen und/oder internetgestützten Abstimmungsverfahren kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen 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. Wird eine ordentliche Gesellschafterversammlung durch ein schriftliches und/oder internetgestütztes Abstimmungsverfahren ersetzt, so muss dieses Abstimmungsverfahren im Folgejahr begonnen werden. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses § 8 für das schriftliche Verfahren entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes für das schriftliche Verfahren festgelegt ist.

11. Der Treuhänderin wird bei Abstimmungen für ihre Stimmen eine gespaltene Stimmabgabe entsprechend den Beteiligungen ihrer Treugeber gestattet.

Die Treugeber sind von der Treuhänderin be-

vollmächtigt, bei Gesellschafterversammlungen sowie bei Beschlussfassungen im Wege des schriftlichen oder internetgestützten Abstimmungsverfahrens die der Treuhänderin aufgrund ihrer durch die Treugebereinlage zustehenden Stimmrechte anteilig und entsprechend der Höhe ihrer Treugebereinlage im Verhältnis zur gesamten Treugebereinlage selbst auszuüben. Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung selbst ausüben, übt die Treuhänderin diese Rechte nicht aus. Die Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden. Dies gilt für den Fall, dass die Treugeber an der Gesellschafterversammlung teilnehmen oder sich vertreten lassen. Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.

12. Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung liegt bei ordnungsgemäßer Einladung aller Gesellschafter und Anwesenheit bzw. Vertretung von mehr als 30 % aller Gesellschafter vor. Ist hiernach die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat die Treuhänderin mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden/teilnehmenden Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist in der erneuten Einladung besonders hinzuweisen.

Bei Abstimmung im schriftlichen und/oder

internetgestützten Verfahren liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß (vgl. Ziffer 10 Abs. 2) zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind und mehr als 30 % aller Gesellschafterstimmen teilnehmen. Ist hier nach die Beschlussfähigkeit nicht gegeben, gilt vorstehender Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

13. Die Stimmenmehrheit ist bei Präsenzveranstaltungen aus dem Verhältnis der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu ermitteln und im schriftlichen und im internetgestützten Verfahren aus dem Verhältnis der teilnehmenden Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Enthaltungen und ungültige Stimmen zählen als nicht abgegebene Stimme.
14. Je volle 10 EUR der Haftsumme gemäß dem jeweiligen Kapitalkonto I (§ 6 Ziffer 1 Buchst. a) gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin stehen die jeweils aus ihrer eigenen Einlage gemäß Satz 1 resultierenden Stimmen zu.
15. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses oder die Unrichtigkeit des Protokolls kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat ab Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren (Datum des Versandnachweises bzw. Datum des Versands an das persönliche elektronische Postfach) geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Geltendmachung hat durch Klage gegen die Gesellschaft zu erfolgen Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage.

16. Im Falle der Verhinderung der Treuhänderin werden deren in diesem Paragraphen genannten Aufgaben und Funktionen bei Gesellschafterversammlungen von der geschäftsführenden Kommanditistin übernommen. Sollte die geschäftsführende Kommanditistin verhindert sein, werden die genannten Aufgaben und Funktionen von der Treuhänderin übernommen. Im Falle der Verhinderung der Treuhänderin und der geschäftsführenden Kommanditistin werden die genannten Aufgaben und Funktionen von der Komplementärin übernommen.

### **§ 9 Geschäftsjahr, Jahresabschluss und Jahresbericht**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31. Dezember 2020 endet.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.
3. Die KVG ist gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 KAGB, verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft einen Jahresbericht für die Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen.
4. Die KVG ist verpflichtet, den Jahresbericht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft zu veröffentlichen und in elektronischer Form im Bundesanzeiger einzureichen. Zudem wird der Jahres-

bericht spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres in den Geschäftsräumen der KVG und bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen dem Publikum zugänglich gemacht.

### § 10 Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und Kostenerstattung

1. Die Treuhänderin erhält im jeweiligen Geschäftsjahr eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (die „**Bemessungsgrundlage**“). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Auf die Vergütung können von der Treuhänderin jeweils monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden (nachträglich am Ende eines Monats). Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
2. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei Geschäftsjahren mindestens 23.800 EUR. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden (nachträglich am Ende eines Monats). Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende und zum jeweiligen Geschäftsjahresende fällige Vergütung in Höhe von jährlich bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten drei Geschäftsjahren mindestens 23.800 EUR. Auf die Vergütung können von der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden (nachträglich am Ende eines Monats). Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
4. Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Kalenderjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen.
5. Die Vergütungen gemäß Ziffer 1 bis 3 werden als Aufwand der Gesellschaft behandelt und entstehen auch in und für Geschäftsjahre, die einen Verlust (Jahresfehlbetrag) aufweisen. Die Vergütungen gemäß Ziffer 1 bis 3 sind in der Währung der Gesellschaft, also entsprechend in EUR zu zahlen.
6. Alle übrigen während der Beitrittsphase anfallenden sowie laufenden Vergütungen, Kosten und Gebühren, insbesondere die der KVG und der Verwahrstelle, sind den Anlagebedingungen (§§ 6 und 7) der Gesellschaft zu entnehmen.

## § 11 Ergebnisverteilung

1. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I und II am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander verteilt, soweit in den nachfolgenden Ziffern nichts Abweichendes bestimmt ist. 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 zzgl. eines Ausgabeaufschlags vollständig geleistet haben.
2. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
3. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 bis 2022 wird jeweils abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I und II verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom auf den Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts folgenden Monatsletzten des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung seiner Treugeberbeteiligung zunächst diesem Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beteiligte Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass jeder Anleger entsprechend dem Zeitpunkt seines unwiderruflichen Beitritts am darauffolgenden Monatsletzten am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase der Gesellschaft teilnimmt. Die Sonderregelung endet zum Abschluss des Geschäftsjahres, in dem die Platzierungsphase endete. Die

Beteiligung am Ergebnis der auf die Platzierungsphase folgenden Ergebnisse erfolgt entsprechend dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II der Gesellschafter. 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 und II verteilt.

## § 12 Auszahlungen/Entnahmen

1. Aus dem Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft ist von der KVG zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten. Prognosegemäß sollen die Auszahlungen aus dem Liquiditätsüberschuss an die Anleger quartalsweise erfolgen.
2. Die Auszahlungen des in Ziffer 1 genannten Liquiditätsüberschusses unterliegt der Voraussetzung, dass keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter bestehen, z.B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.
3. Die Kommanditisten nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen zeitanteilig im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil. Voraussetzung ist kumulativ der wirksame Beitritt und die Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio. Dabei erfolgt die Berechnung der Teilhabe an den Liquiditätsausschüttungen monatlich, jeweils ab dem 1. des auf den Monat des wirksamen Beitritts und der Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio folgenden Monats.

4. Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.
5. 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 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.

### **§ 13 Berichtspflicht, Informations- und Kontrollrechte, Vertraulichkeit**

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Gesellschafter über den Gang der Gesellschaft mindestens jährlich und über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung unverzüglich zu unterrichten.
2. Spätestens mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. der Aufforderung zur schriftlichen und/oder internetgestützten Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses hat die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern den Jahresabschluss sowie ggf. den Lagebericht der Gesellschaft zu übersenden.
3. Die Kommanditisten (Direktkommanditisten und Treugeber) sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen oder durch einen zur Berufswidrigkeit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die Direktkommanditisten und Treugeber haben auch die Kosten der Gesellschaft zu tragen, sofern durch die Ausübung der Kontrollrechte durch den Direktkommanditisten bzw. Treugeber 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 geschäftsführende Kommanditistin darf die Einsichtnahme in Bücher und Papiere der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund verweigern, z. B., wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist die Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und / oder der Gesellschaft hierdurch ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
4. Die Rechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bleiben im Übrigen unberührt.
5. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft.
6. Den Treugebern stehen die vorgenannten Kommanditistenrechte unmittelbar zu. Sie unterliegen der Vertraulichkeitsverpflichtung gemäß Ziffer 5.
7. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Informationen einschließlich entsprechender Dokumente an die Treugeber weiterzuleiten.

## § 14 Verfügungen über die Beteiligung, Vorkaufsrecht

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 über einen Kommanditanteil**“) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG bei Anlegern, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt haben, und der Treuhänderin bei Anlegern, die mittelbar als Treugeber an der Gesellschaft beteiligt sind; 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 § 4 Ziffer 9 erteilt hat. Verfügungen über Kommanditanteile sind nur an Personen und Gesellschaften möglich, die nicht gemäß § 3 Ziffer 9 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind.
  2. Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditanteil ist der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:
    - a. Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 5 Ziffer 1 vorgesehenen Mindestzeichnungssumme und Stückelung nicht entsprechen;
    - b. Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
    - c. unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
    - d. Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft, z.B. wenn der Erwerber ein professioneller Aufkäufer, ein Zweitmarktfonds, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Gesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder der XOLARIS Gruppe (bzw. einer dieser im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen) ist.
  3. Eine Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin gemäß Ziffer 1 ist nicht erforderlich für die Verfügung über einen Kommanditanteil eines Kommanditisten auf seinen Ehegatten, seine eingetragenen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge sowie für die Verpfändung oder Sicherheitsabtretung der Beteiligung oder der vermögensrechtlichen Ansprüche aus der Beteiligung an ein Kreditinstitut.
  4. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich.
  5. Führt die Verfügung über einen Kommanditanteil 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 Aus-
2. Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditanteil ist der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:
  - a. Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 5

gleich dieser Kosten und Nachteile verpflichtet. Dies gilt nicht für die Treuhänderin.

Der geschäftsführenden Kommanditistin wird für alle Verkäufe von Kommanditanteilen mit Ausnahme der in Ziffern 3 und 7 genannten Fälle ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe folgender Bestimmungen eingeräumt:

- a. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats nach Vorlage des Übertragungsvertrags gemäß Ziffer 2 Satz 1 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.
  - b. Die geschäftsführende Kommanditistin ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt, einen Dritten als Käufer zu benennen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so kommt der Kaufvertrag mit dem benannten Dritten zustande. Die geschäftsführende Kommanditistin steht in diesem Fall dem Verkäufer dafür ein, dass der Dritte die im Kaufvertrag niedergelegten Zahlungspflichten erfüllt.
  - c. Die geschäftsführende Kommanditistin kann auf ihr Vorkaufsrecht auch vor Ablauf der Fristen durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer in Textform verzichten.
6. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der anteiligen von ihr treuhänderisch für Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligungen an die jeweiligen Treugeber berechtigt, ohne dass es hierzu einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf.
7. Die vorstehenden Ziffern 1 bis 6 gelten für die mittelbare Beteiligung eines Treugebers mit der Maßgabe entsprechend, dass der Übertra-

gungsgegenstand nicht die treuhänderisch gehaltene unmittelbare Kommanditbeteiligung, sondern das Treuhandverhältnis selbst ist.

8. Der Kommanditist (Direktkommanditist und Treugeber) hat der Gesellschaft alle deren Aufwendungen und Kosten aus und im Zusammenhang mit der Übertragung des Kommanditanteils – mit Ausnahme der Übertragung im Rahmen einer Gesamtrechtsnachfolge – zu erstatten. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50 % des Anteilwertes verlangen.
9. Bei Übertragung sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und / oder Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht zulässig.
10. Für die Übertragung von Treugeberpositionen von Treugebern gilt § 11 des Treuhandvertrages.

#### § 15 Tod eines Kommanditisten

1. Durch den Tod eines Gesellschafters (Direktkommanditisten oder Treugeber) wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Die Gesellschaft wird in diesem Fall mit den Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt.
2. Die Erben und ggf. der Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage geeigneter Doku-

mente gegenüber der Gesellschaft legitimieren. Der Nachweis der Legitimation hat grundsätzlich durch Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des Erbscheines, ggf. zzgl. eines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu erfolgen. Die Gesellschaft kann auf die Vorlage eines Erbscheins verzichten, wenn ihr eine beglaubigte Abschrift des Testaments bzw. des Erbvertrags zzgl. einer zugehörigen Eröffnungsniederschrift oder andere zum Nachweis der Berechtigung geeignete Dokumente vorgelegt werden. Die Gesellschaft ist berechtigt, ausländische Urkunden auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die jeweilige Urkunde stützt, übersetzen zu lassen und / oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkung der vorgelegten Urkunde einzuholen. Die Gesellschaft darf denjenigen, der in diesen Dokumenten als Erbe bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn also auch verfügen lassen und mit befreiender Wirkung Zahlungen an ihn leisten, es sei denn, ihr ist bekannt, dass der darin Genannte (z.B. wegen eines späteren Testaments) tatsächlich nicht der Berechtigte ist.

3. Sind mehrere Erben eines Gesellschafters in Form einer Erbengemeinschaft vorhanden, so können sie ihre Gesellschafterrechte aus der von Todes wegen erworbenen Beteiligung nur einheitlich und nur durch einen schriftlich bestellten gemeinsamen Vertreter ausüben. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Auszahlungen sind von der Gesellschaft nur an den gemeinsamen Vertreter zu leisten. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters kann die Gesellschaft Erklärungen gegenüber jedem der Rechtsnachfolger mit Wirkung auch für und gegen die übrigen Rechtsnachfolger abgeben. Die Wahrnehmung der

Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen. Unterliegt die gesamte Kommanditbeteiligung des verstorbenen Gesellschafters der Testamentsvollstreckung, so findet diese Ziffer 3 für die Dauer der Testamentsvollstreckung keine Anwendung.

4. Solange die Legitimation der Erben nach Ziffer 2 nicht erfolgt ist und / oder bei mehreren Erben bzw. Vermächtnisnehmern ein gemeinsamer Vertreter gemäß Ziffer 3 nicht bestellt ist, ruhen alle Rechte aus dem jeweiligen Gesellschaftsanteil (insbesondere Kommanditanteil bzw. treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung). Dies gilt insbesondere für das Stimmrecht. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Ergebnisbeteiligung; entsprechende Auszahlungen werden in diesem Zeitraum von der Gesellschaft zinsfrei einbehalten.
5. Sofern der Erblasser im Handelsregister eingetragen war, haben die Erben an die Treuhänderin, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin eine auf sie ausgestellte, notariell beglaubigte, unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht zu übermitteln, die die Treuhänderin, die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, in ihrem jeweiligen Namen alle erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Registergericht abzugeben. Die Kosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und die infolge des Erbfalls notwendigen Handelsregisteränderungen tragen im Verhältnis zur Gesellschaft die Erben.
6. Die Erben haben alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten zu tragen und die Gesellschaft von etwaigen steuerlichen Nachteilen aufgrund des Übergangs der Beteiligung

freizustellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierfür angemessene Sicherheiten von den Erben bzw. Vermächtnisnehmern zu verlangen.

7. Die vorstehenden Regelungen gemäß Ziffer 1 bis 6 finden entsprechende Anwendung auch auf Vermächtnisnehmer. Nach erfolgter Legitimation gemäß Ziffer 2 und ggf. Bestellung eines gemeinsamen Vertreters gemäß Ziffer 3 bedarf es für die Übertragung der Beteiligung von Erben auf Vermächtnisnehmer nicht der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhänderin.
8. Abweichend von den vorstehenden Regelungen gemäß Ziffer 1 bis 7 werden Erben (Personen und Gesellschaften), die gemäß § 3 Ziffer 9 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Gesellschafter der Gesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 19 zu. Die Gesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
9. Die Mindestzeichnungssumme darf bei Aufteilung des Kommanditanteils unter den Erben des Treugebers nicht ohne Zustimmung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin unterschritten werden.

#### § 16 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2026 befristet (die „**Grundlaufzeit**“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafterversammlung stimmt mit Beschluss gemäß § 8 Ziffer 8 Nr. e der Verlängerung der Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre zu. Zulässige Gründe für eine Verlängerung(en) der Grund-

laufzeit sind:

- a. die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft oder an den Zielunternehmen bzw. an deren unmittelbaren Beteiligungen sind aufgrund veränderter Marktbedingungen oder geänderten vertraglichen Gegebenheiten der Beteiligungsgesellschaft, der Zielunternehmen bzw. deren unmittelbaren Beteiligungen noch nicht verkauft und die Beteiligungsgesellschaft oder ein Zielunternehmen noch nicht abschließend liquidiert, so dass die Gesellschaft ihre Anteile nicht liquidieren kann;
  - b. die zu erwartenden Erträge aus der Liquidation der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft oder an den Zielunternehmen, bzw. der entsprechenden unmittelbaren Beteiligungen der Zielunternehmen, die u.a. abhängig von der Ertragskraft der bestehenden Vermögenswerte und damit von der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage sind, entsprechen nicht den Erwartungen der Gesellschafter;
  - c. eine Wertsteigerung der unmittelbaren oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an den Zielunternehmen sowie deren unmittelbaren Beteiligungen wird während der Verlängerung erwartet.
2. Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft zu richten.

3. Die vorstehende Ziffer 2 gilt entsprechend für eine Kündigung von mittelbar an der Gesellschaft beteiligten Treugebern. Treugeber können ihre Kündigung (aus wichtigem Grund) alternativ auch an die Treuhänderin richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) entsprechend auch teilweise kündigen.

### § 17 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. wenn über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin 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 – auch teilweise erfolgen. Zum Ausschluss eines Gesellschafters gemäß diesem Buchstaben a) ist neben der geschäftsführenden Kommanditistin auch die Treuhänderin berechtigt. Die Gesellschaft kann verlangen, dass ein gemäß diesem Buchstaben 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 Buchstaben a) sind dem ausgeschlossenen Gesellschafter die von ihm bereits geleisteten Pflichteinlagen (ohne Agio) abzüglich etwaiger Gegenforderungen der Gesellschaft (z.B. Schadenersatzansprüche) innerhalb von drei Monaten zurückzugewähren. Im Übrigen stehen dem nach diesem Buchstaben a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter keine Ansprüche (z.B. auf eine Abfindung nach § 19) 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 (§ 21 Ziffer 2) zu versenden ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlusserklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Ziffer 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Aus-

schluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde.

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 geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlussklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Ziffer 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde. Mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann der Ausschluss auch ohne Gesellschafterbeschluss erfolgen.
4. Die vorstehenden Ziffern 1 bis 3 gelten für Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesen Fällen die Treuhänderin anteilig nur mit der für den betroffenen Treugeber gehaltenen Treugeberbeteiligung ganz oder im Fall der Herabsetzung teilweise aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird.

### § 18 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 § 17 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses;
- c. wenn er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (und nicht bereits gemäß § 17 Ziffer 1 Buchstabe a) aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde), mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils;
- d. wenn ein Gläubiger des Gesellschafters die Gesellschaft wirksam kündigt;
- e. wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird;
- f. wenn die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditeil 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 § 19 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.

3. Die vorstehenden Bestimmungen gelten für die Treugeber mit der Maßgabe entsprechend, dass in diesem Fall die Treuhänderin mit der für den jeweiligen Treugeber gehaltenen, anteiligen Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet.

4. 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 auszuschneiden droht, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.
5. Ein Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft auszuschneiden droht, ist die Komplementärin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.
6. Ein Ausscheiden der Treuhänderin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Treuhänderin aufgenommen ist, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausgeschiedenen Treuhänderin insbesondere aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag eintritt. Anderenfalls ist die geschäftsführende Kommanditistin bis zur Aufnahme einer neuen Treuhänderin berechtigt, die Rechte und Pflichten der Treuhänderin gegenüber den Treugebern nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags auszuüben.

### § 19 Abfindung/Auseinandersetzung

1. Mit Ausnahme der nach § 17 Ziffer 1 Buchstabe a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder nach § 18 Ziffer 2 und 3 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 Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Gesellschaft (der „Nettoinventarwert“). 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 *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 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 Ziffer 2 ab, so trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

4. Die Abfindung ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuzahlen, von denen die erste zum Halbjahresersten fällig wird, der auf eine Einigung über die Abfindung bzw. ihre Festsetzung gemäß Ziffer 1 bis 3 unmittelbar folgt. Dies gilt nicht, wenn die Einigung bzw. Festsetzung nicht mindestens vier Wochen vor diesem Halbjahresersten erfolgt ist; in diesem Fall ist der auf diesen unmittelbar folgende Halbjahreserste maßgeblich. Der jeweils ausstehende Teil der Abfindung ist vom Auseinandersetzungsstichtag an jährlich mit 2 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit einer Rate auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Zahlung der Abfindung auszusetzen, solange und soweit anderenfalls die Liquiditätslage der Gesellschaft nachhaltig oder wesentlich gefährdet würde. Die vorzeitige gänzliche oder teilweise Zahlung der Abfindung ist jederzeit zulässig. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, die Abfindung durch Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen der Gesellschaft gegen den ausgeschiedenen Gesellschafter (z. B. Erstattungsansprüchen nach Ziffer 3 Satz 2) zu erfüllen.
5. Ein Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für seine Abfindung besteht nicht.
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 Ge-

sellschafters auf eine Abfindung nach Maßgabe der vorstehenden Ziffern 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.

8. Sofern ein Kommanditist gemäß § 17 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, erhält er als Abfindung lediglich 60 % des gemäß § 19 Ziffer 2, 3 ermittelten Betrags.

#### § 20 Auflösung und Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird gemäß § 16 Ziffer 1 am Ende der ggf. verlängerten Laufzeit ohne Beschluss aufgelöst. Die Gesellschafterversammlung kann eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Abs. 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.
2. Liquidatorin ist die AIF-KVG. Sollte keine AIF-KVG mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragt sein, so ist die geschäftsführende Kommanditistin oder eine von ihr benannte Gesellschaft Liquidatorin. Die Bestimmungen des § 7 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.
3. 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 Dreiviertelmehrheit der Anwesenden in einer Gesellschafterversammlung eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

4. Die Verteilung des Verwertungserlöses sowie des sich aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft ergebende Gewinn oder Verlust (Liquidationsergebnis bzw. -verlust) durch die Liquidatorin hat hierbei nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II zu einander zu erfolgen.
5. Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 6) 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 vorgenommenen Auszahlungen sind vorläufig und können bei Liquiditätsbedarf der Gesellschaft von der Liquidatorin jederzeit von den betreffenden Gesellschaftern zurückgefordert werden. Eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

## § 21 Kontaktdaten, Mitteilungen

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon-Nr., Telefax-Nr., E-Mail-Adresse) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr., Steuer-

identifikationsnummer etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

2. 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.
3. Die Anleger haben vorbehaltlich der Geltung zwingenden Rechts keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die AIF-KVG oder die Treuhänderin Angaben über die übrigen Anleger, insbesondere deren aktuelle Kontaktdaten, mitteilt.
4. Die Anleger sind damit einverstanden, dass ihre personen- und beteiligungsbezogenen Daten durch die die Gesellschaft, die Treuhänderin, die von der Gesellschaft bestellte AIF-KVG und deren jeweilige Mitarbeiter, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, mit der Komplementärin und/oder der geschäftsführenden Kommanditistin verbundene Unternehmen oder deren Gesellschafter, 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 (der 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) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erhoben, verarbeitet, genutzt und in EDV-Anlagen gespeichert werden. Die Daten werden nach Maßgabe der Bestimmungen des BDSG, der DSGVO (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. Sonderwerbungskosten / Sondereinnahmen der Gesellschafter sind der geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhandkommanditistin bis zum 31. März des Folgejahres nachzuweisen. Werden Sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten / Sondereinnahmen unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

#### **§ 22 Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen, soweit sie nicht gemäß

§ 8 beschlossen werden, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.

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. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine künftig in ihn aufgenommenene 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.

München, den 03.03.2021

Nürnberg, den 03.03.2021

---

Sunrise Capital Management GmbH  
Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen  
Geschäftsführer

---

FORTUM Treuhand GmbH  
Kurt Heim  
Geschäftsführer

Konstanz, den 03.03.2021

---

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH  
Ernst Rohwedder, Hendrik Böhrnsen  
Geschäftsführer

### 19.3 ANLAGE III:

## Treuhandvertrag

### Treuhandvertrag

zwischen

1. der **edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG**, Breslauer Str. 396, 90471 Nürnberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18966, vertreten durch die geschäftsführende Kommanditistin, die Sunrise Capital Management GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207, diese vertreten durch ihre einzeln vertretungsberechtigten Geschäftsführer Ernst Rohwedder und Hendrik Böhrnsen,  
*– nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt –*

und

2. der **FORTUM Treuhand GmbH**, Breslauer Str. 396, 90471 Nürnberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 31903, vertreten durch ihren Geschäftsführer Kurt Heim  
*– nachfolgend „Treuänderin“ genannt –*

sowie

3. den Anlegern der Fondsgesellschaft  
*– nachfolgend jeder einzelne Anleger sowie alle gemeinsam „Treugeber“ genannt –*

### Vorbemerkung

A. Die Treuhänderin ist Treuhandkommanditistin und Gründungskommanditistin der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagengesetzbuch (KAGB). Für die Verwaltung der Gesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, als Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) mit Vertrag vom 04.09.2020 bestellt.

B. Die Gesellschaft beabsichtigt, unter anderem mittelbar Beteiligungen an mindestens drei Zielunternehmen mit Sitz in Deutschland zu erwerben, die als Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Entwickeln, Bebauen, Errichten, Umwidmen, Umbauen und die Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung bzw. der Partizipation an solchen Projekten, besitzen. Bei den Grundstücken und Immobilien der Zielunternehmen handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments. Um diese Vorhaben zu finanzieren, soll im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsangebotes Kapital bei Anlegern / Investoren eingeworben werden. Diese Anleger sollen sich mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen.

C. Die Treugeber streben eine mittelbare unternehmerische Beteiligung an der Fondsgesellschaft an. Mit diesem Treuhandvertrag soll den Treugebern eine einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichartige Stellung verschafft werden. Die Treuhänderin wird den von ihr an der Fondsgesellschaft gehaltenen Kommanditanteil zwar im eigenen Namen, aber für Rechnung der jeweiligen Treugeber halten. Die Treuhänderin handelt daher nicht im eigenen kaufmännischen Interesse. Der Treugeber beteiligt

sich insoweit mittelbar an der Fondsgesellschaft mit der in der Beitrittserklärung genannten Treugebereinlage über die Treuhänderin nach Maßgabe der Bedingungen seiner Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrages sowie des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

D. Die Treuhänderin, die mit einer eigenen anfänglichen Kommanditeinlage in Höhe von 100 EUR an der Fondsgesellschaft als Kommanditistin beteiligt ist, ist entsprechend berechtigt, ihren Kommanditeil nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages sowie des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft um die Beteiligungsbeträge der Anleger zu erhöhen.

E. Bei der Tätigkeit der Treuhänderin nach diesem Treuhandvertrag handelt es sich um eine Tätigkeit als nicht geschäftsführende Treuhänderin.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **§ 1 Vertragsbeginn/Zustandekommen des Vertrages mit Treugebern/Vertragsschluss**

1. Dieser Treuhandvertrag beginnt zwischen der Fondsgesellschaft und der Treuhänderin mit seiner Unterzeichnung.
2. Zwischen der Treuhänderin und den Treugebern kommt dieser Treuhandvertrag zustande, sobald die Treuhänderin das in der Beitrittserklärung des Treugebers abgegebene Angebot auf Abschluss dieses Treuhandvertrages schriftlich angenommen hat. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuhänderin. Diese wird ihn jedoch unverzüglich schriftlich über die Annahme der Beitrittserklärung informieren. Die Treuhänderin ist nicht

zur Annahme von Treugebern verpflichtet. Sie wird Treugeber insbesondere nicht annehmen, wenn diese ihr nicht alle für den Beitritt erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen, insbesondere die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung inklusive der Identifikation nach dem Geldwäschegesetz. Der Treugeber trägt das Risiko der verspäteten Weiterleitung der erforderlichen Unterlagen an die Treuhänderin insbesondere durch einen im Rahmen der Fondskonstruktion eingeschalteten Vertriebspartner.

3. Soweit dieser Treuhandvertrag keine Regelungen vorsieht, gilt ergänzend der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in seiner jeweils gültigen Fassung.
4. Sollte der Anleger durch die Verweigerung der Annahme der Beitrittserklärung oder aufgrund der Ausübung eines gesetzlichen Widerrufsrechtes nicht Treugeber werden, werden ihm etwaige bereits an die Fondsgesellschaft geleistete Zahlungen erstattet.

### **§ 2 Dauer des Vertrages/Kündigung der Treuhand**

1. Dieser Treuhandvertrag wird für die Zeit der Beteiligung der Treuhänderin an der Fondsgesellschaft geschlossen; er endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn die mittelbare Beteiligung des jeweiligen Treugebers an der Fondsgesellschaft endet, spätestens aber mit der Beendigung der Fondsgesellschaft.
2. Entsprechend § 16 des Gesellschaftsvertrages gelten nachstehende Kündigungsrechte: Die ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages ist für die Dauer der Gesellschaft bis zum 31.12.2026, vorbehaltlich einer Verlängerung

durch die Gesellschafterversammlung, ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die Gesellschaft oder die Treuhänderin zu richten. Die Kündigung der Gesellschaft durch einen Treugeber ist gleichzeitig als Kündigung der von der Treuhänderin für den Treugeber gehaltenen anteiligen Kommanditbeteiligung anzusehen, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigungserklärung der Treuhänderin bedarf. Die Treuhänderin kann die Gesellschaft nach Maßgabe der von den Treugebern ausgesprochenen Kündigungen (aus wichtigem Grund) entsprechend auch teilweise kündigen.

3. Der Treugeber kann analog § 17 des Gesellschaftsvertrages von der Gesellschaft und von der Treuhand ausschließen werden.

### § 3 Treuhandgegenstand

1. Die Treuhänderin erwirbt als Treuhänder im Auftrag des Treugebers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers einen (Treuhand-) Kapitalanteil an der Fondsgesellschaft (dieser Anteil im Folgenden auch das „Treugut“). Dabei bestimmt sich die Höhe des Kapitalanteils nach der in der Beitrittserklärung vom Treugeber gezeichneten Pflichteinlage ohne Agio.
2. Die Treuhänderin ist weder berechtigt noch verpflichtet, gegenüber dem Treugeber erlaubnispflichtige Tätigkeiten zu erbringen.
3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treugut von ihrem sonstigen eigenen Vermögen und dem Vermögen Dritter getrennt zu halten und bei Beendigung des Treuhandverhältnisses unverzüglich herauszugeben.

4. Die Beteiligung der Treuhänderin und des Treugebers an der Fondsgesellschaft erfolgen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in seiner jeweils gültigen Fassung und nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages.
5. Die Treuhänderin ist berechtigt, Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für eine Vielzahl von Treugebern als Treuhänderin zu halten. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### § 4 Leistungen der Treuhänderin/Ausgestaltung der Treuhandstellung

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Treuhänderin, für ihn eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Pflichteinlage ohne Agio nach Maßgabe der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung, des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und dieses Treuhandvertrages im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers zu begründen und zu verwalten. Die Treuhänderin wird ihre Rechte und Pflichten nach pflichtgemäßem Ermessen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach Maßgabe der zuvor genannten Verträge wahrnehmen. Die Beitrittserklärung der Treugeber, der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind Grundlage dieses Treuhandvertrages.
2. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin die mittelbare Kommanditbeteiligung als einheitlichen Geschäftsanteil, sie ist demzufolge berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen und Beteiligungen an dieser zu verwalten. Demgemäß tritt sie nach außen im eigenen Namen auf und ist als Kom-

manditistin in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin hinsichtlich der für den Treugeber übernommenen Einlage ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, mit der Folge, dass dieser wirtschaftlich Kommanditist ist.

Die Treuhänderin wird die Treugeber über alle Informationen und Dokumentationen, die ihr in ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt werden, unverzüglich in Textform (insbesondere per E-Mail) informieren.

3. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat die Treuhänderin dem Treugeber alles herauszugeben, was sie in ihrer Funktion als Treuhänderin in Bezug auf das Treugut erlangt hat.
4. Die Treuhänderin ist berechtigt, sich auch als Treuhänderin für Dritte an anderen Fondsgesellschaften zu beteiligen und Anteile für Dritte an solchen Fondsgesellschaften zu verwalten.
5. Die Treuhänderin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Treugebern ihr von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Informationen einschließlich entsprechender Dokumente weiterzuleiten.

### § 5 Personenbezogene Daten und Auskünfte

1. Jeder Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Name, Firma, Anschrift, Telefon-Nr., Telefax-Nr., E-Mail-Adresse) sowie seiner

sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr., Steueridentifikationsnummer etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Mitteilungen an einen Treugeber gelten dem Treugeber jeweils spätestens drei Werktage nach entsprechender Absendung an die der Treuhänderin vom Treugeber zuletzt schriftlich mitgeteilten Kontaktdaten als zugegangen. Im Übrigen ist jeder Treugeber unbeschadet weitergehender gesetzlicher Pflichten verpflichtet, die Treuhänderin unverzüglich darüber zu unterrichten, wenn sich Änderungen in Bezug auf sonstige in seiner Beitrittserklärung gemachten Angaben ergeben.

2. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass seine personen- und beteiligungsbezogenen Daten durch die Treuhänderin, die Gesellschaft, die von der Gesellschaft bestellte KVG und deren jeweilige Mitarbeiter, die von der 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 (der 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) und der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) erhoben, verarbeitet, genutzt und in EDV-Anlagen gespeichert werden. Die Daten werden nach Maßgabe der Bestimmungen des BDSG, der DSGVO (sowie ggf. anderer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen) ausschließlich zur Verwal-

tung der Beteiligung, zu Vertriebszwecken und zur Betreuung der Treugeber 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.

3. Die Treuhänderin ist zur Weitergabe aller beteiligungsrelevanten Angaben an die Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin, die KVG und die Verwahrstelle zum Zwecke des Eintrages in das Anlegerregister bevollmächtigt.
4. Die Anleger haben vorbehaltlich der Geltung zwingenden Rechts keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhänderin Angaben über die übrigen Anleger, insbesondere deren aktuelle Kontaktdaten, mitteilt.

#### § 6 Pflichten des Treugebers/Freistellung

1. Der Treugeber verpflichtet sich zur Einzahlung der von ihm gemäß seiner Beitrittserklärung gezeichneten Pflichteinlage zzgl. des Agios in Höhe von 5 % der Pflichteinlage auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto der Gesellschaft binnen 14 Tagen nach Erhalt des Annahmeschreibens. Wurde bis zum Ablauf dieser Frist nur ein Teilbetrag der gezeichneten Pflichteinlage geleistet, ist die Treuhänderin berechtigt, die Annahme des Beitritts zu dem entsprechend reduzierten Beteiligungsbetrag zu erklären und im Übrigen den Beitritt zu verweigern.
2. Der Treugeber stellt die Treuhänderin anteilig

im Verhältnis ihres treuhänderisch gehaltenen Kommanditkapitals zum Gesamtkommanditkapital im Innenverhältnis von allen Haftungen und Verbindlichkeiten frei, die die Treuhänderin aufgrund ihrer Rechtsstellung als Kommanditistin der Fondsgesellschaft und Eintragung im Handelsregister trifft. Der Treugeber haftet gegenüber der Treuhänderin jedoch nicht weiter als ein Direktkommanditist haften würde.

3. Leistet der Treugeber seine Pflichteinlage und das Agio nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

#### § 7 Rechte und Sicherungen des Treugebers

1. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung ihrer Treuepflicht gegenüber allen übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber die mit der Beteiligung verbundenen Rechte nicht selbst oder durch beauftragte Dritte wahrnimmt.
2. Die Treugeber sind berechtigt, die mit der Beteiligung verbundenen Rechte selbst wahrzunehmen oder einen Dritten zu beauftragen, sofern die Vertretung durch den Dritten mit den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in Einklang steht. Die Treuhänderin bevollmächtigt den Treugeber insoweit ausdrücklich zur Ausübung ihrer Gesellschafterrechte und wird diese Vollmacht gegenüber Dritten mit gesonderter Urkunde wiederholen, soweit dies mit den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in Einklang steht und insbesondere im Hinblick auf die Eintragung der Treuhänderin im Han-

delsregister der Fondsgesellschaft erforderlich oder zweckmäßig ist. Für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen gilt § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Es gelten ergänzend die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft in seiner jeweils gültigen Fassung, insbesondere für die Mitwirkung der Treugeber an Beschlussfassungen der Gesellschaft.

3. Die gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungs- und Kontrollrechte stehen dem Treugeber wie einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten zu. Dies gilt insbesondere für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, im Falle des Ausscheidens sowie für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem etwaigen Auseinandersetzungsguthaben und an einem Liquidationserlös. Die Rechte nach § 164 HGB (Widerspruchsrecht gegen Maßnahmen der Geschäftsführung) sowie nach § 166 HGB (Kontrollrecht) stehen den Treugebern vollumfänglich zu.
4. Die Treuhänderin tritt hiermit ihre Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen Entnahmen und den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihr im Fall ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Gesellschaft zusteht, in dem Umfang an den Treugeber ab, wie diesem die Ansprüche gemäß seiner treuhänderischen Beteiligung an der Fondsgesellschaft zustehen. Der Treugeber nimmt diese Abtretung an.
5. Für den Fall des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen tritt die Treuhänderin hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den annehmenden Treugeber in Höhe der für ihn übernommenen Beteiligung ab, damit dieser den Kommanditanteil auf eine neue Treuhänderin übertragen kann.

6. Im Außenverhältnis ist die Abtretung aufschiebend bedingt durch die Eintragung der neuen Treuhänderin in das Handelsregister. Vorstehende Regelungen gelten entsprechend für den Fall, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder von den Gläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil ergriffen werden oder das Treuhandverhältnis aus einem sonstigen wichtigen Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an.

### § 8 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

Jeder Treugeber ist berechtigt, die treuhänderisch für ihn gehaltene Treugeberbeteiligung einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf eines jeden Geschäftsjahres von der Treuhänderin zu übernehmen und insoweit anstelle der Treuhänderin unmittelbar als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen zu werden („Übernahme der Kommanditistenstellung“, vgl. § 4 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages). Dieses Verlangen ist schriftlich per Einschreiben mit Rückschein gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Voraussetzung für die Übernahme der Kommanditistenstellung ist, dass der Treugeber der Komplementärin und der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte, während der Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft unwiderrufliche und über den Tod hinaus gültige Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche die Komplementärin und die Treuhänderin unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten ermächtigt, den jeweiligen Kommanditisten in jeder Hinsicht bei allen Anmeldungen

zum Handelsregister der Gesellschaft umfassend zu vertreten, insbesondere bei der Vornahme von Handelsregisteranmeldungen betreffend:

- a. Eintritt und / oder Ausscheiden von Kommanditisten und / oder persönlich haftenden Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers selbst,
- b. Änderungen des Kapitals der Gesellschaft sowie der Beteiligungsverhältnisse,
- c. Änderungen von Firma, Sitz und Gegenstand der Gesellschaft sowie weiteren eintragungsfähigen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen,
- d. Umwandlungsvorgänge (Verschmelzungen, Formwechsel, Spaltungen etc.) und
- e. Liquidation und Anmeldung von Liquidatoren sowie Löschung der Gesellschaft.

In diesem Fall ist die Treuhänderin nach Maßgabe des Treuhandvertrags verpflichtet, die für den Treugeber anteilig gehaltene Kommanditbeteiligung unverzüglich auf diesen zu übertragen. Die Übertragung der anteiligen Kommanditbeteiligung erfolgt jeweils aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister. Die Kosten der erstmaligen Handelsregisteranmeldung und -eintragung trägt der Treugeber. Nach erfolgter Übertragung nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags nur noch als Verwaltungstreuhänderin wahr.

## § 9 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat weder an der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes der Fondsgesellschaft, den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI), sowie sonstigen Marketing- und Vertriebsunterlagen (z.B. Flyer, Präsentationen) und den darin enthaltenen Informationen mitgewirkt, noch hat sie die Richtigkeit und Vollständigkeit und Klarheit der Angaben in diesen Dokumenten, aufgrund derer der Treugeber der Fondsgesellschaft beitrifft / beigetreten ist, überprüft.
2. Die Treuhänderin übernimmt deshalb insbesondere für den Eintritt von wirtschaftlichen Prognosen, die Werthaltigkeit der Beteiligung und Ertragsfähigkeit der Gesellschaft sowie insbesondere für die Erzielung der geplanten Erträge oder Einhaltung der geplanten Kosten, die Bonität von Vertragspartnern der Gesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen, sowie für steuerliche Auswirkungen keine Haftung. Die Treuhänderin haftet nicht für das Erreichen der wirtschaftlichen Zielsetzung der Gesellschaft und des Treugebers. Die steuerlichen Ergebnisse der Beteiligung des Treugebers stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit.
3. Die Treuhänderin haftet gegenüber Treugebern für eigenes sowie das Verschulden ihrer Erfüllungsgehilfen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
4. Eine Haftungsbeschränkung gilt nicht für den Fall der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). Kardinalpflichten sind

solche Verpflichtungen, die vertragswesentliche Rechtspositionen des Treugebers schützen, die ihnen dieser Vertrag nach seinem Inhalt und Zweck gerade zu gewähren hat. Wesentlich sind ferner solche Vertragspflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Treugeber regelmäßig vertraut hat und vertrauen darf.

### § 10 Tod des Treugebers

1. Verstirbt der Treugeber, wird das Treuhandverhältnis mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Es gilt entsprechend § 15 des Gesellschaftsvertrages das Nachstehende.
2. Die Erben und ggf. der Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage geeigneter Dokumente gegenüber der Treuhänderin legitimieren. Der Nachweis der Legitimation hat grundsätzlich durch Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des Erbscheines, ggf. zzgl. eines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu erfolgen. Die Treuhänderin kann auf die Vorlage eines Erbscheines verzichten, wenn ihr eine beglaubigte Abschrift des Testaments bzw. des Erbvertrags zzgl. einer zugehörigen Eröffnungsniederschrift oder andere zum Nachweis der Berechtigung geeignete Dokumente vorgelegt werden. Die Treuhänderin ist berechtigt, ausländische Urkunden auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die jeweilige Urkunde stützt, übersetzen zu lassen und / oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkung der vorgelegten Urkunde einzuholen. Die Treuhänderin darf denjenigen, der in diesen Dokumenten als Erbe bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn also auch verfügen lassen und mit befreiender Wirkung Zahlungen an ihn leisten, es sei denn, ihr

ist bekannt, dass der darin Genannte (z.B. wegen eines späteren Testaments) tatsächlich nicht der Berechtigte ist.

3. Sind mehrere Erben eines Treugebers in Form einer Erbengemeinschaft vorhanden, so können sie ihre Gesellschafterrechte aus der von Todes wegen erworbenen Beteiligung nur einheitlich und nur durch einen schriftlich bestellten gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden Berufe sein. Auszahlungen sind von der Treuhänderin nur an den gemeinsamen Vertreter zu leisten. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters kann die Treuhänderin Erklärungen gegenüber jedem der Rechtsnachfolger mit Wirkung auch für und gegen die übrigen Rechtsnachfolger abgeben. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte durch einen Testamentsvollstrecker wird zugelassen. Unterliegt die gesamte Kommanditbeteiligung des verstorbenen Gesellschafters der Testamentsvollstreckung, so findet diese Ziffer 3 für die Dauer der Testamentsvollstreckung keine Anwendung.
4. Solange die Legitimation der Erben nach Ziffer 2 nicht erfolgt ist und / oder bei mehreren Erben bzw. Vermächtnisnehmern ein gemeinsamer Vertreter gemäß Ziffer 3 nicht bestellt ist, ruhen alle Rechte aus dem jeweiligen Kommanditanteil, insbesondere das Stimmrecht, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung; Auszahlungen werden in diesem Zeitraum von der Treuhänderin zinsfrei einbehalten.
5. Die Erben haben alle der Treuhänderin durch den Erbfall entstehenden Kosten zu tragen und die Treuhänderin von etwaigen steuerlichen

Nachteilen aufgrund des Übergangs der Beteiligung freizustellen. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierfür angemessene Sicherheiten von den Erben bzw. Vermächtnisnehmern zu verlangen.

6. Die vorstehenden Regelungen gemäß Ziffer 1 bis 5 finden entsprechende Anwendung auch auf Vermächtnisnehmer. Nach erfolgter Legitimation gemäß Ziffer 2 und ggf. Bestellung eines gemeinsamen Vertreters gemäß Ziffer 3 bedarf es für die Übertragung der Beteiligung von Erben auf Vermächtnisnehmer nicht der Zustimmung geschäftsführenden Kommanditistin.
7. Die Mindestzeichnungssumme darf bei Aufteilung des Kommanditanteils unter den Erben des Treugebers nicht ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft unterschritten werden.

### § 11 Übertragung des Treugutes

1. Für die Übertragung der mittelbaren Beteiligung gilt entsprechend § 14 des Gesellschaftsvertrages das Nachstehende.
2. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und / oder Übertragung oder Belastung des Treuguts oder von Rechten am Treugut sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z.B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt „**Verfügungen über das Treugut**“) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der KVG bei Anlegern, die der Gesellschaft als Direktkommanditistin beitreten, und der Treuhänderin bei Anlegern, die mittelbar als Treugeber der Gesellschaft beitreten; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht

erforderlich. Verfügungen über das Treugut sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages erteilt hat. Verfügungen über das Treugut sind nur an Personen und Gesellschaften möglich, die nicht gemäß § 3 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages von einer Beteiligung ausgeschlossen sind.

3. Jede beabsichtigte Verfügung über das Treugut ist der Treuhänderin zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die Treuhänderin und die geschäftsführende Kommanditistin dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:
  - a. Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 5 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Mindestzeichnungssumme und Stückelung nicht entsprechen;
  - b. Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages durch den Erwerber;
  - c. unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
  - d. Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft, z.B. wenn der Erwerber ein professioneller Aufkäufer, ein Zweitmarktfonds, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Gesellschaft, der Komplementärin der Gesellschaft, der geschäftsführenden Kom-

manditistin der Gesellschaft oder der edira-Firmengruppe ist.

4. Eine Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin gemäß Ziffer 1 ist nicht erforderlich für die Verfügung über das Treugut eines Treugebers auf seinen Ehegatten, seine eingetragenen Lebenspartner oder seine Abkömmlinge sowie für die Verpfändung oder Sicherheitsabtretung des Treuguts oder der vermögensrechtlichen Ansprüche aus der Beteiligung an ein Kreditinstitut.
5. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft möglich.
6. Führt die Verfügung über ein Treugut bei der Gesellschaft oder bei der Treuhänderin zu Kosten und / oder steuerlichen Nachteilen, so sind der Übertragende (Verfügende) und der Übernehmende (Begünstigte) des Treuguts oder der Rechte als Gesamtschuldner der Gesellschaft oder der Treuhänderin zum Ausgleich dieser Kosten und Nachteile verpflichtet. Dies gilt nicht für die Treuhänderin.
7. Der geschäftsführenden Kommanditistin werden für alle Verkäufe von Treugütern mit Ausnahme der in Ziffern 4 und 8 genannten Fälle ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe folgender Bestimmungen eingeräumt:
  - a. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats nach Vorlage des Übertragungsvertrags gemäß Ziffer 2 Satz 1 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.
  - b. Die geschäftsführende Kommanditistin ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt, einen Dritten als Käufer zu benennen. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so kommt der Kaufvertrag mit dem benannten Dritten zustande. Sie steht in diesem Fall dem Verkäufer dafür ein, dass der Dritte die im Kaufvertrag niedergelegten Zahlungsverpflichtungen erfüllt.
  - c. Die geschäftsführende Kommanditistin kann auf ihr Vorkaufsrecht auch vor Ablauf der Fristen durch Erklärung in Textform verzichten.
8. Die Treuhänderin ist zur Übertragung der anteiligen von ihr treuhänderisch für Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligungen an die jeweiligen Treugeber berechtigt, ohne dass es hierzu einer Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedarf.
9. Für die Übertragung von Beteiligungen von Direktkommanditisten, für die eine Verwaltungstreuhand besteht, gilt § 14 des Gesellschaftsvertrages.
10. Weitergehende Regelungen in dem Gesellschaftsvertrag bleiben von den vorstehenden Absätzen unberührt.

## § 12 Gesellschafterbeschlüsse, Ausübung der Stimmrechte

1. Die Treuhänderin hat den Treugeber im Rahmen der Vorbereitung von Beschlussfassungen im schriftlichen oder internetgestützten Verfahren (das „Umlaufverfahren“) und von Gesellschafterversammlungen als Präsenzveranstaltung

(die „Präsenzveranstaltung“) der Gesellschaft über Beschlussgegenstände und etwaige Tagesordnungen zu unterrichten. Zu diesem Zweck wird die Treuhänderin den Treugeber beim Umlaufverfahren mit einer Frist von mindestens vier Wochen nach der Absendung der Mitteilung dazu auffordern, sein Stimmrecht auszuüben. Die Frist beginnt mit der Absendung (Datum des Poststempels) des Schreibens, mit dem der Treugeber zur Abgabe der Stimme aufgefordert wird und endet an dem von der Treuhänderin festgelegten Abstimmungstag, der ein Werktag sein muss.

Im Falle der Teilnahme am internetgestützten Verfahren beginnt die Frist, wenn die entsprechenden Dokumente an das eingerichtete persönliche elektronische Postfach des Treugebers oder Kommanditisten übermittelt wurden. Der jeweilige Treugeber oder Kommanditist wird per E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte E-Mail-Adresse gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages darüber informiert, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Voraussetzung hierfür ist, dass ein neues Dokument an das elektronische Postfach übersendet wurde. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Bereich von der Treuhandkommanditistin rechtssicher und technisch einwandfrei eingerichtet wurde, und Komplementärin und geschäftsführende Kommanditistin sowie der jeweilige Treugeber oder Kommanditist diesem Verfahren schriftlich zugestimmt hat. Es gelten die Regeln des schriftlichen Verfahrens entsprechend.

Wird eine Präsenzveranstaltung durchgeführt, so wird die Treuhänderin diese mit einer Frist von drei Wochen, beginnend mit dem Tag der Absendung der Einladung (Datum des Post-

stempels), einberufen. Im Fall einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung bzw. in dringenden Fällen gelten verkürzte Fristen. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 8 Ziffer 3, 10 und 11 des Gesellschaftsvertrages.

2. Die Treuhänderin übt die auf die Beteiligungen der Treugeber entfallenden Stimmrechte im Umlaufverfahren oder im Rahmen einer Präsenzveranstaltung anteilig entsprechend den Weisungen der Treugeber aus.
3. Die Treuhänderin ermächtigt den Treugeber, das Stimmrecht bei Beschlussfassungen der Gesellschaft in Höhe seiner Beteiligung selbst auszuüben, soweit dies rechtlich zulässig ist. Soweit ein Treugeber hiervon Gebrauch macht, ist die Treuhänderin insoweit von der Stimmabgabe ausgeschlossen.
4. Sofern der Treugeber von seinem Stimmrecht unter Absatz 3 keinen Gebrauch macht und der Treugeber dem Treuhänder diesbezüglich keine Weisungen erteilt, übt die Treuhänderin die auf den Treugeber entfallenden Stimmen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers aus.

### § 13 Vergütung

Die Treuhänderin erhält von der Gesellschaft für ihre Verwaltungstätigkeiten nach diesem Vertrag, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, die im Gesellschaftsvertrag unter § 10 Abs. 1 vorgesehene Vergütung.

Die Vergütung ändert sich durch die Umwandlung der Stellung der Treugeber in Direktkommanditisten nicht.

### § 14 Befreiung von § 181 BGB

Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### § 15 Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag nicht anders bestimmt, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft in seiner jeweils gültigen Fassung für das Treuhandverhältnis entsprechend.
2. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Konstanz, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag oder seinen Ergänzungen herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen.

An Stelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke ist diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages und seiner späteren eventuellen Ergänzungen

gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bei Abschluss der Verträge bedacht hätten.

Beruhet die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so ist die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß zu vereinbaren.

Nürnberg, den 28.08.2020

---

FORTUM Treuhand GmbH  
vertreten durch ihren Geschäftsführer  
Kurt Heim

Nürnberg, den 28.08.2020

---

edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG  
vertreten durch ihre geschäftsführende Kommanditistin Sunrise Capital Management GmbH,  
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Ernst Rohwedder und Hendrik Böhrnsen

<p>Kapitalverwaltungs- gesellschaft:</p> <p><b>ADREALIS Service Kapitalverwaltungs- GmbH</b></p> <p>Maximiliansplatz 12 D-80333 München</p> <p>Amtsgericht München HRB 258883</p> <p><a href="http://www.adrealis-kvg.de">www.adrealis-kvg.de</a></p>	<p>Fondsgesellschaft:</p> <p><b>edira Campus 1 GmbH &amp; Co. geschlossene InvKG</b></p> <p>Breslauer Str. 396 D-90471 Nürnberg</p> <p>Amtsgericht Nürnberg HRA 18966</p>	<p>Komplementärin der Fondsgesellschaft:</p> <p><b>Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH</b></p> <p>Reichenaustraße 19 D-78467 Konstanz</p> <p>Amtsgericht Freiburg HRB 718559</p>	<p>Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft:</p> <p><b>Sunrise Capital Management GmbH</b></p> <p>Maximiliansplatz 12 D-80333 München</p> <p>Amtsgericht München HRB 233207</p>	<p>Treuhandkommanditis- tin / Treuhänderin der Fondsgesellschaft:</p> <p><b>FORTUM Treuhand GmbH</b></p> <p>Breslauer Str. 396 D-90471 Nürnberg</p> <p>Amtsgericht Nürnberg, HRB 31903</p>
---	---	---	---	--