

# WIDe Fonds 10

**GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**  
(WKN A40KEK | ISIN DE000A40KEK1)



Geldanlage in deutsche Immobilien



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. WICHTIGE HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
<b>2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK</b> .....	<b>10</b>
<b>3. RISIKEN</b> .....	<b>14</b>
3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft.....	14
3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft .....	14
3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft .....	23
3.4 Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien.....	24
3.5 Keine bekannten weiteren Risiken.....	29
<b>4. DIE GESELLSCHAFT</b> .....	<b>31</b>
4.1 Firma, Gesellschafter.....	31
4.2 Auflegung und Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft .....	31
4.3 Gerichtsstand, anwendbares Recht .....	31
<b>5. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT</b> .....	<b>33</b>
5.1 Aufgaben der AIF-KVG .....	33
5.2 Informationen zum Risikomanagement .....	34
5.3 Angaben zum Liquiditätsmanagement .....	34
5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen .....	34
5.5 Berufshaftungsrisiken.....	34
5.6 Vergütungspolitik der AIF-KVG .....	34
5.7 Weitere von der AIF-KVG verwaltete Investmentvermögen .....	35
<b>6. DIE VERWAHRSTELLE</b> .....	<b>37</b>
<b>7. DIE TREUHÄNDERIN</b> .....	<b>39</b>
<b>8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGER</b> .....	<b>41</b>
<b>9. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER</b> .....	<b>43</b>
9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie.....	43
9.2 Beschwerdemanagementsystem.....	43
9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung .....	44

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>10. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b> .....	<b>46</b>
10.1 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel .....	46
10.2 Art der Vermögensgegenstände .....	46
10.3 Anlagegrenzen .....	46
10.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik .....	47
10.5 Beschreibung des für die Anlagegegenstände relevanten Marktes .....	47
10.6 Fremdkapital / Sicherheiten / Leverage .....	47
10.7 Derivate .....	48
10.8 Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird .....	48
10.9 Volatilität .....	49
10.10 Prime Broker .....	49
<b>11. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE</b> .....	<b>51</b>
<b>12. ANTEILE</b> .....	<b>54</b>
12.1 Art und Hauptmerkmale der Anteile .....	54
12.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen .....	55
12.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis .....	56
12.4 Verfügungen und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge .....	56
12.5 Tod eines Gesellschafters .....	56
12.6 Ausscheiden eines Gesellschafters .....	56
<b>13. KOSTEN</b> .....	<b>59</b>
13.1 Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Kosten .....	59
13.2 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren .....	61
13.3 Angabe einer Gesamtkostenquote .....	62
13.4 Rückvergütungen .....	62
13.5 Pauschalvergütung .....	62
<b>14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>64</b>
14.1 Auswahl der externen Bewerter .....	64
14.2 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf .....	64
14.3 Laufende Bewertung .....	64
14.4 Bewertungsverfahren .....	64
14.5 Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften .....	64
14.6 Ermittlung des Anteilswerts .....	64
14.7 Offenlegung der Bewertungen .....	65
14.8 Bisherige Wertentwicklung .....	65
<b>15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN</b> .....	<b>67</b>
15.1 Ertragsermittlung .....	67
15.2 Ertragsverwendung .....	67

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>16. AUSZAHLUNGEN</b> .....	<b>69</b>
<b>17. LAUFZEIT, AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT</b> .....	<b>71</b>
<b>18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER</b> .....	<b>73</b>
<b>19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE</b> .....	<b>75</b>
19.1 Gesellschafter der Fondsgesellschaft .....	75
19.2 Wichtige Vertragspartner .....	76
19.3 Wichtige Verträge .....	77
19.3.1 Fremdverwaltungsvertrag .....	77
19.3.2 Verwahrstellenvertrag .....	78
19.3.3 Dienstleistungsverträge .....	78
<b>20. UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN</b> .....	<b>81</b>
20.1 Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der WIDe Gruppe .....	81
20.2 Interessenskollision zwischen der Treuhänderin und der beratenden Steuerberater und Rechtsanwaltssozietät .....	82
20.3 Interessenskollisionen auf Ebene der Verwahrstelle .....	82
<b>21. STEUERLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>84</b>
21.1 Allgemeines .....	84
21.2 Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft .....	84
21.2.1 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren .....	84
21.2.2 Gewinnerzielungsabsicht .....	84
21.2.3 Ermittlung der Einkünfte .....	85
21.2.4 Verfahrensrechtliche Regelungen .....	86
21.2.5 Gewerbesteuer .....	86
21.2.6 Umsatzsteuer .....	87
21.2.7 Grunderwerbsteuer .....	87
21.2.8 Grundsteuer .....	88
21.3 Besteuerung der Anleger .....	88
21.3.1 Einkommensteuer .....	88
21.3.1.1 Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft .....	88
21.3.1.2 Gewinnerzielungsabsicht .....	88
21.3.1.3 Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen .....	89
21.3.1.4 Steuerermäßigung, Steueranrechnung, Anrechnung der Gewerbesteuer .....	89
21.3.1.5 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft .....	89
21.3.1.6 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger .....	90
21.3.2 Gewerblicher Grundstückshandel .....	90
21.3.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	91
21.3.3.1 Allgemein .....	91
21.3.3.2 Bewertung .....	91
21.3.3.3 Steuerklassen und Steuersätze .....	92

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>22. VERBRAUCHERINFORMATIONEN</b> .....	<b>94</b>
22.1 Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens sowie anderer, für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen .....	94
22.1.1 Die Fondsgesellschaft/die persönlich haftende Gesellschafterin/ die Kapitalverwaltungsgesellschaft/die Aufsichtsbehörde .....	94
22.1.2 Die Treuhänderin .....	94
22.1.3 Anlagevermittler .....	94
22.2 Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages .....	95
22.3 Leistungsvorbehalte .....	95
22.4 Angaben über den Gesamtpreis, gegebenenfalls zusätzlich anfallende Steuern und Kosten .....	95
22.5 Risiken des Beteiligungsangebotes .....	95
22.6 Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung .....	95
22.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen .....	95
22.8 Widerrufsrecht .....	95
22.9 Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages .....	98
22.10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	98
22.11 Sprache .....	98
22.12 Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren .....	98
22.13 Einlagensicherung .....	98
<b>23. INFORMATIONEN ÜBER DIE AUFGABEN DER EINRICHTUNG     BEIM VERTRIEB AN PRIVATANLEGER</b> .....	<b>100</b>
<b>24. HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ</b> .....	<b>102</b>
<b>25. ANLAGEN</b> .....	<b>105</b>
25.1 Anlagebedingungen .....	105
25.2 Gesellschaftsvertrag .....	112
25.3 Treuhandvertrag .....	122

# Wichtige Hinweise

1

## 1. WICHTIGE HINWEISE

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (nachfolgend „AIF-KVG“ genannt) ist nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend „KAGB“ genannt) verpflichtet, als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „WIDe Fonds 10“ genannt) einen Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt zu erstellen. Der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrags), das Basisinformationsblatt sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft (zusammenfassend „Verkaufsunterlagen“ genannt) sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der AIF-KVG [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) als PDF-Dokument verfügbar oder können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden.

### **WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt  
Deutschland  
Telefon: +49 (0) 91 94 33 43 3-11  
E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)

Die nachfolgenden Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der AIF-KVG mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es

kann jedoch durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere Änderungen der Rechtsprechung – oder Entwicklungen zu Abweichungen von den Angaben, Prognosen und Berechnungen kommen. Die AIF-KVG übernimmt keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Die Zeichnung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die AIF-KVG weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Emission um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen (siehe auch Kapitel 8. „Profil des typischen Anlegers“). Es wird empfohlen, die Verkaufsunterlagen sorgfältig zu lesen und gegebenenfalls eine fachkundige unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Vermögensgegenstände erworben.

Datum der Prospektaufstellung: 05.09.2024

**Dieter Lahner      Simon Piepereit      Johannes Lahner**  
Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland  
Fondsmanagement GmbH

# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

2

## 2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### Das Beteiligungsangebot

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der Fondsgesellschaft (nachfolgend „Beteiligung“ genannt). Nach dem Beitritt über die Treuhänderin haben die Anleger die Möglichkeit, sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des KAGB.

### Treuhänderin

Die Treuhänderin ist die Erlanger Consulting GmbH. Sie übernimmt den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Treugeber (nachfolgend „Treugeber“ genannt). Die Treugeber und die Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger“ bezeichnet.

### Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft wird sich mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften an Immobilien gemäß § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB beteiligen. Die zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien werden in der Bundesrepublik Deutschland belegen sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Immobilien erworben.

Die Investition erfolgt nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die AIF-KVG ist die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH. Die AIF-KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt. In dieser Funktion ist sie u.a. mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement der Fondsgesellschaft beauftragt.

### Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Diese erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche der Verwahrstelle gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben.

### Anlegerkreis

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend auch „unzulässige Anleger“ genannt). Die Anleger müssen sich der Chancen und Risiken bewusst sein, die sie mit der Investition eingehen und in der Lage sein, die eingegangenen Risiken bis hin zum Totalverlust zu tragen. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen (siehe auch Kapitel 8. „Profil des typischen Anlegers“).

### Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten

Ein Anleger hat die folgenden wesentlichen mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrags und des Ausgabeaufschlags entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung, Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,



- Recht auf Direkteintragung im Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Absatz 4 HGB (siehe Kapitel 3.2 „Risiken“ – Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft – Haftung des Anlegers). Verpflichtung des Treugebers zur Freistellung der Treuhänderin von dieser Haftung.

#### **Bindungsdauer**

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Nach Ablauf der Dauer der Fondsgesellschaft erfolgt die Auflösung und Abwicklung (Liquidation). Die zulässigen Gründe für eine Verkürzung oder Verlängerung der Grundlaufzeit sind in Kapitel 17. „Laufzeit, Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft“ dargestellt.

#### **Geplantes Kapital**

Die Treuhänderin Erlanger Consulting GmbH ist in Höhe von 10.000 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt. Sie ist berechtigt, ihr Kommanditkapital als Treuhänderin für Dritte um bis zu 49,99 Mio. Euro auf bis zu 50 Mio. Euro bis zum 31.12.2025 (bzw. nach Genehmigung durch die AIF-KVG bis zum 31.12.2026) zu erhöhen. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von 15 Mio. Euro jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern schließen.

#### **Einzahlung**

Die Anleger haben 20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die AIF-KVG, den Rest – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die AIF-KVG unter Angabe des Verwendungszwecks „WIDe 10“ sowie ihrer Gesellschafternummer auf folgendes Konto der Treuhänderin zu leisten:

Kontoinhaber: **Erlanger Consulting GmbH**  
Institut: **Sparkasse Erlangen**  
IBAN: **DE82 7635 0000 0060 0212 49**  
BIC: **BYLADEM1ERH**

**WKN A40KEK | ISIN DE000A40KEK1**



### WESENTLICHE RAHMENDATEN

<b>Fondsname</b>	WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
<b>Investition</b>	Mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien, teilweise in Gewerbeimmobilien
<b>Mindestbeteiligung</b>	20.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf. Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
<b>Gesamtauszahlung (Prognose)</b>	Typ A ca. 165% Typ B ca. 174%
<b>Auszahlungen</b>	Typ A: Monatliche Entnahmen Typ B: Keine laufenden Entnahmen
<b>Entnahmen / Kapitalkontoverzinsung</b>	<b>Typ A:</b> Laufende Entnahmen von planmäßig 2,5 % p.a. (p.r.t.) Für den Monat der jeweiligen Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals sowie der darauffolgenden zwölf Monate erfolgen planmäßig keine laufenden Auszahlungen. Kapitalkontoverzinsung: 5,0 % p.a. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung. <b>Typ B:</b> Keine laufende Entnahme. Kapitalkontoverzinsung: 6,0 % p.a. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung.
<b>Steuerliche Behandlung</b>	Gewerbliche Einkünfte

**Risiken**

**3**

### 3. RISIKEN

#### 3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement, mit dem neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Verlustrisiken verbunden sind. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von Ausgangsdaten und Prämissen, die den Verkaufsunterlagen zugrunde liegen, abweichen können. Im Gegensatz zu Anlageformen mit von Beginn an feststehenden oder garantierten Renditen, sollten daher Anleger in das Beteiligungsangebot nur dann investieren, wenn diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages wirtschaftlich verkraften können.

**Die Risiken erwachsen dem Anleger aufgrund einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Es besteht die Möglichkeit eines Totalverlustes des Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages (nachfolgend „Totalverlustrisiko“ genannt). Zusätzlich können dem Anleger individuelle Vermögensnachteile entstehen, z.B. durch Steuerzahlungen und individuelle Fremdfinanzierungskosten, wenn der Anleger entgegen der Empfehlung der AIF-KVG seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanziert. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers führen (nachfolgend „Vermögensminderungsrisiko“ genannt). Eine Kumulation des Totalverlustrisikos und des Vermögensminderungsrisikos kann zu einer Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen (nachfolgend „Maximalrisiko“ genannt).**

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken auf den unterschiedlichen Ebenen des Beteiligungsangebotes zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF, wie dies die Fondsgesellschaft ist (siehe Kapitel 3.2 „Risiken“ – Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft). Die Fondsgesellschaft plant, mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften Immobilien zu erwerben. Diese Investitionen bergen ebenfalls Risiken, die auf die Ebene der Fondsgesellschaft durchschlagen können (siehe Kapitel 3.3 „Risiken“ – Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft). Maßgeblich für den Erfolg der Fondsgesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der Immobilien, die über die Objektgesellschaften mittelbar gehalten werden. Der An-

leger wird über die Fondsgesellschaft in Höhe seiner Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Wohn- und Gewerbeimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken. Diese werden zuletzt dargestellt (siehe Kapitel 3.4 „Risiken“ – Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien).

Die Identifikation nebst der Bewertung und Überwachung der Risiken obliegen dem Bereich Risikomanagement der AIF-KVG.

#### 3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft

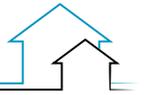
##### Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers ist ausgeschlossen, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (1 % der Pflichteinlage) geleistet wurde. Werden die Kapitalkonten des Anlegers durch Auszahlungen und/oder Entnahmen unter die eingezahlte Haftsumme gemindert, lebt die Haftung gemäß § 172 Absatz 4 HGB bis zur Höhe der eingetragenen Haftsumme wieder auf, auch wenn die Haftsumme in das Handelsregister eingetragen wurde. Gleiches gilt, soweit Auszahlungen und/oder Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während die Kapitalkonten des Anlegers durch Verluste unter den Betrag der eingezahlten Haftsumme gemindert sind.

Ferner besteht das Risiko einer Haftung im Innenverhältnis analog §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen und/oder Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, sofern die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft die Auszahlungen und/oder Entnahmen nicht zugelassen hätte.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt.

Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die



Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben dem Treuhänder, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen.

Die Inanspruchnahme eines Anlegers aus seiner Haftung kann bedeuten, dass er erhaltene Auszahlungen und/oder Entnahmen an die Fondsgesellschaft zurückzahlen muss.

### **Eingeschränkte Fungibilität**

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2034 befristet. Sie kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhänderin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Beteiligung ist darüber hinaus nur in beschränktem Maße handelbar, da für derartige Beteiligungen ein Markt erst seit einigen Jahren existiert. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit anderen Märkten, wie z.B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Darüber hinaus ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch den Anleger ausgeschlossen. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

### **Allgemeines Geschäfts- und Marktrisiko / Schwankungen des Werts der Beteiligung**

Bei der Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlicher Erfolg nicht garantiert werden kann. Es kann damit nicht vorhergesagt werden, dass sich die Anlageziele des Anlegers erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die AIF-KVG unternehmerische Fehlentscheidungen trifft, beispielsweise aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Bewertung des Ertragspotentials möglicher Immobilieninvestitionen. Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standorte der Immobilien, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilien sowie die all-

gemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Dies kann dazu führen, dass aus Immobilien geringere Erträge generiert werden, als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen, als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten der Fondsgesellschaft zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags für den Anleger führen.

Der Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft unterliegt entsprechend der Geschäfts- und Marktlage Schwankungen, je nachdem ob die wirtschaftliche Betätigung der Fondsgesellschaft erfolgreich ist oder nicht. Es können Wertverluste auftreten, die dazu führen, dass der Anleger einen geringeren Betrag als den Zeichnungsbetrag zurückerhält. Es besteht das Risiko eines Totalverlustes, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **Verspätete oder ausbleibende Leistung der Pflichteinlage**

Die anfängliche Liquidität der Fondsgesellschaft hängt maßgeblich von dem eingeworbenen Kommanditkapital ab. Kommen daher Anleger ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Pflichteinlage nicht oder nicht rechtzeitig nach, hat dies gegebenenfalls zur Folge, dass die Fondsgesellschaft geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant tätigen kann sowie gegebenenfalls Verzugszinsen zahlen muss.

### **Platzierungsrisiko, Rückabwicklung**

Es wurde keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals (Kommanditkapital der Anleger) gegeben. Für den Fall, dass nur wenig Eigenkapital platziert werden kann, kann die Risikostreuung nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der mittelbar erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Fondsgesellschaft gravierend negativ auswirken. Es besteht das Risiko einer Reduzierung bzw. des Wegfalls der Auszahlung an den Anleger sowie der Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag.

Ein Mindestkapital ist zwar vertraglich nicht vorgesehen, tatsächlich aber zum mittelbaren Erwerb von Immobilien und auch zum Erhalt einer Finanzierung notwendig. Sofern die AIF-KVG beschließt, mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals der Fondsgesellschaft die Investitionsvorhaben nicht durchzuführen, ist nicht gewährleistet, dass die Anleger ihre Kapitaleinlage und den Ausgabeaufschlag voll-

ständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten von den Anlegern eingezahlten Gelder zur Rückzahlung zur Verfügung stehen. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines (vollständigen) Zeichnungsbetrages besteht nicht.

Eine Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt außerdem in Betracht, wenn feststeht, dass der geplante Immobilienerwerb aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Auch könnte eine Rückabwicklung aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Fondsgesellschaft herbeiführen. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### **Widerrufs von Beitrittserklärungen**

Den Anlegern wird ein 14-tägiges Widerrufsrecht eingeräumt, wenn der Beitritt außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes durch Abschluss der Beitrittserklärung erfolgt ist. Es besteht das Risiko, dass es bei wirksamer – unter Umständen auch nach zwölf Monaten und 14 Tagen nicht verfristeter – Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte zu Liquiditätsabflüssen und dadurch zu Liquiditätsengpässen bei der Fondsgesellschaft kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen können. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Abgabe des wirksamen Widerrufs noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin erfolgt ist und die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt wurde, erhält der Anleger die gegebenenfalls bereits geleistete Zeichnungssumme einschließlich des Ausgabeaufschlags zurückbezahlt. Sollte zum Zeitpunkt der Widerrufserklärung bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin erfolgt und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden sein, so richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft. Hiernach steht dem Anleger bei wirksamem Widerruf seiner Beitrittserklärung lediglich ein Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu. Soweit der Zeichnungsbetrag von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, ist die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu ver-

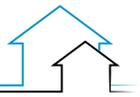
äußern oder so weit die durch das KAGB festgelegte Begrenzung des maximalen Umfangs der Fremdfinanzierung nicht überschritten wird, Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, wird sie gegebenenfalls die Auszahlungen an die Anleger reduzieren; daneben ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit der Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen.

#### **Prognoserisiko**

Bei den Angaben im Prospekt handelt es sich im Hinblick auf die Investitionen um Prognosen. Bei Prognosen ist es immanent, dass diese auf Schätzungen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen dargestellte Entwicklung auch so eintritt. Im Rahmen des Ankaufs, der Finanzierung, der Sanierung, der Bewirtschaftung und des Verkaufs von Immobilien sind zahlreiche Umstände, Personen und Rechtsverhältnisse zu prüfen und zukünftige Entwicklungen zu prognostizieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kalkulierten Kosten und Aufwendungen auf Grund fehlerhafter Einschätzungen höher sind als prognostiziert. Ebenso können unvorhersehbare und nicht einkalkulierte Kosten und Aufwendungen auf die Fondsgesellschaft zukommen. Diese müsste die Fondsgesellschaft aus der Liquiditätsreserve oder durch zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital bedienen. Folge hiervon sind geringere Auszahlungen an die Anleger und schlimmstenfalls eine Insolvenz der Fondsgesellschaft, welche zu einem Totalverlust führen kann. Ebenso verhält es sich mit den Prognosen zu der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die Änderung der Rahmenbedingungen oder den Eintritt unvorhersehbarer und nicht in die Prognose einbezogener Umstände die Grundlagen der Prognosen im Nachhinein als unzutreffend herausstellen. Eine negative Abweichung von den getroffenen Prognosen kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger und ebenso zur Insolvenz der Fondsgesellschaft führen.

#### **Vertragspartnerrisiko**

Die Fondsgesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft immer vertragsgemäß verhalten. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden. Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden wer-



den. Die Fondsgesellschaft muss daher gegebenenfalls ihre berechtigten Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein Gerichtsverfahren ist kosten- und zeitintensiv und es kann nicht vorhergesagt werden, ob eine gerichtliche Durchsetzung erfolgreich ist. In beiden Fällen kann es zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zu Verlusten für die Anleger kommen.

#### **Risiko vertragswidriger Handlungen**

Die oft erst nachträglich möglichen bzw. geschuldeten Prüfungs- und Kontrollhandlungen können Abweichungen vom Planverlauf nicht von vornherein verhindern. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko von vertragswidrigen Handlungen von Vertragspartnern. Dieses Risiko kann weder die AIF-KVG noch die Verwahrstelle wirksam ausschließen. Diese vertragswidrigen Handlungen können geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie einen Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag bewirken.

#### **Liquiditätsrisiken**

Bei Eintritt der wesentlichen Risiken oder unvorhersehbarer Umstände kann es zur Realisierung des Liquiditätsrisikos kommen. Unter dem Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass zum Bedienen von fälligen Kosten und Aufwendungen sowie für Auszahlungen an die Anleger die benötigten Mittel nicht vorhanden oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Da ein Großteil des vorhandenen Kapitals mittelbar in Immobilien investiert ist und ein zeitnahe Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Zahlungsverpflichtungen diesen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann. Im schlimmsten Fall kann dies dazu führen, dass die Fondsgesellschaft nicht nur vorübergehend keine Auszahlungen an die Anleger vornehmen kann, sondern darüber hinaus zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zum Totalverlust seines Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages führen.

#### **Majorisierung**

Gesellschafterbeschlüsse werden von der Gesellschafterversammlung im Regelfall mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Anleger, die sich mit einem üblichen Zeichnungsbetrag an der Fondsgesellschaft beteiligen, befinden sich daher in der Minderheit und können ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchsetzen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner

Anleger durch einen besonders hohen Zeichnungsbetrag an der Fondsgesellschaft die Stimmenmehrheit in den Gesellschafterversammlungen hält und damit einen beherrschenden Einfluss ausübt. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger, die zusammen die Stimmenmehrheit repräsentieren, zusammenschließen und durch ein abgesprochenes Abstimmungsverhalten Einfluss auf die Fondsgesellschaft ausüben. Für die übrigen Anleger kann dies dazu führen, dass Beschlüsse gefasst werden, die für sie nachteilig sind.

#### **Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen**

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft ist für Anleger ab einer Kapitaleinlage von 20.000 Euro möglich. Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Es wird darauf hingewiesen, dass bei derart kleinen Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen können. So können z.B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderbetriebsausgaben auf Gesellschafterebene im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust führen. Zumindest wird die Rentabilität der Anteilklasse gegenüber größeren Zeichnungen gemindert.

#### **Risiken der Anteilklasse B**

Anleger vom Typ B erhalten während der Fondslaufzeit keine laufenden Ausschüttungen. Dafür erhalten sie eine höhere Verzinsung des von ihnen eingesetzten Kapitals, welche jedoch prognosegemäß erst im Rahmen der Fondsliquidation zur Auszahlung kommt. Obgleich der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft so ausformuliert ist, dass es nicht zu einer Anlegerbenachteiligung kommt, können Konstellationen entstehen, in denen bei Liquidation der Fondsgesellschaft so wenig Liquidität vorhanden ist, dass diese nicht mehr für eine adäquate Ausgleichzahlung an die Anleger vom Typ B ausreicht. Anleger vom Typ B können in dieser Situation dann einen höheren Renditeverlust erleiden als Anleger vom Typ A, der im schlimmsten Fall zum Totalverlust der von ihnen geleisteten Einlage führen kann.

#### **Risiken bei Kündigung der AIF-KVG**

Die AIF-KVG ist berechtigt, die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Folge einer solchen Kündigung ist, dass das Verfügungsrecht am Vermögen der Fondsgesellschaft zur Abwicklung auf die Verwahrstelle übergeht, sofern nicht eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird oder die Fondsgesellschaft sich in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandelt. Beides bedarf einer Genehmigung der BaFin und ist mit

zusätzlichen Kosten verbunden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende realisieren kann und er eine Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust erleidet.

### **Risiken aus dem Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin**

Sollte die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und zuvor keine neue persönlich haftende Gesellschafterin eintreten, kann dies zur Liquidation der Fondsgesellschaft führen. Folge einer solchen Liquidation kann das Wiederaufleben der unbeschränkten Haftung des Anlegers sein. Dies birgt das Risiko einer über den Totalverlust hinausgehenden Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers und der Realisierung des Maximalrisikos.

### **Ausscheiden oder Ausschluss des Anlegers aus der Fondsgesellschaft**

§ 16 des Gesellschaftsvertrages regelt die Fälle des Ausscheidens oder Ausschlusses eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft. Der Anleger erhält in einem solchen Fall regelmäßig eine Abfindung, die sich am Nettoinventarwert seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft bemisst. Die AIF-KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen, so dass die tatsächlich ausgezahlte Abfindung regelmäßig unterhalb des Nettoinventarwerts der Beteiligung an der Fondsgesellschaft liegen wird. Das Auseinandersetzungsguthaben ist unverzinslich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn ihre Liquiditätslage eine Auszahlung der Ratenzahlung nicht zulässt.

### **Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung**

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Pflichteinlage oder Teilen davon. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Pflicht-

einlage zzgl. Ausgabeaufschlag fremd zu finanzieren, auch wenn hiervon ausdrücklich abgeraten wird.

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung durch einen Anleger stellt das jeweilige Kreditinstitut bei der Kreditentscheidung in der Regel nicht nur auf den Wert des Anteils, sondern auch auf die persönliche Bonität des Anlegers ab. Regelmäßig besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten persönlichen Vermögen und Einkommen des Anlegers. Unter Umständen verlangt das Kreditinstitut zudem die Mitverpflichtung anderer Personen. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher den Kreditpielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein.

Für den Rückzahlungsanspruch aus einem Darlehensvertrag haftet der Anleger regelmäßig mit seinem gesamten Vermögen. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus der Beteiligung den Kapitaldienst des in Anspruch genommenen Darlehens nicht decken. Der Anleger ist in diesem Fall jedoch weiterhin zur Rückzahlung seiner Darlehensschuld nebst Zinsen verpflichtet. Dies gilt auch im Falle eines Totalverlustes der Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Dies würde zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers und zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

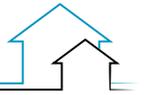
Die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung würde sich außerdem verschlechtern, falls die vereinbarten Zinsen höher sind als die erwirtschafteten Gewinne aus der Beteiligung (negativer Hebeleffekt auf Ebene des Anlegers).

### **Risiko von negativen Habenzinsen**

Die AIF-KVG kann liquide Mittel der Fondsgesellschaft bei Banken für Rechnung der Fondsgesellschaft anlegen. Für diese Bankguthaben kann ein Zinssatz vereinbart sein, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

### **Regulierungsrisiko**

Kapitalverwaltungsgesellschaften werden insbesondere durch die Normen des KAGB, der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) und den hierzu erlassenen Verordnungen reguliert. Die vorgenannten Normen enthalten Vorgaben für Kapitalverwaltungsgesellschaften, insbesondere im Hinblick auf die Verwaltung von Investmentvermögen bezüglich



Organisation, Liquiditätsmanagement, Eigenmittel und Transparenz. Zwar hat sich in Teilen für diese Regulierung bereits eine Verwaltungspraxis herausgebildet, es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Verwaltungspraxis wieder ändert. Des Weiteren ist die Regulierung des Kapitalmarktes ein fortlaufender Prozess, welcher der AIF-KVG immer wieder neue, in der Umsetzung zum Teil sehr kostenintensive Verhaltensregeln aufbürdet. Es können daher höhere Kosten bei der Einhaltung der Normen entstehen, als erwartet. Neben der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die AIF-KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft reguliert. In dieser Hinsicht kann nicht vorhergesagt werden, ob diese eingeschränkt oder sogar verboten wird.

Der AIF-KVG wurde am 20.11.2017 eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach §§ 20, 22 KAGB von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Zuvor verfügte die AIF-KVG bereits seit dem 04.08.2014 bei der BaFin über eine Registrierung nach § 44 KAGB.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb der AIF-KVG nach § 20 KAGB wieder aufhebt. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgestellt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden. Gleiches gilt, wenn die BaFin eine zuvor erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wieder aufhebt.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die AIF-KVG eine neue geeignete Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, muss die Fondsgesellschaft abgewickelt werden.

In den vorgenannten Fällen resultiert für den Anleger hieraus das Risiko einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust.

#### **Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen**

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzver-

waltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Fondsgesellschaft kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

Zukünftige rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z.B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch den alternativen Investmentfonds als Ganzes gefährden. Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ausgelöst werden (z.B. Widerrufsrecht), die u.a. zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### **Rechtsstreitrisiko**

Im Geschäftsverkehr mit Dritten (Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern, Mietern, Finanzierungspartnern, Dienstleistern, Werkunternehmern, Maklern, Vermittlern, Anlegern usw.) kann es vorkommen, dass zwischen dem Dritten und der Fondsgesellschaft unterschiedliche Rechtsauffassungen bezüglich der Beurteilung von Lebenssachverhalten bestehen und dass es deshalb zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten kommt. Sollten diese Rechtsstreite durch Vergleich oder Unterliegen vor Gericht beendet werden, hätte die Fondsgesellschaft die Kosten des Vergleichs bzw. des Rechtsstreites zu tragen. Gleiches gilt, wenn der Rechtsstreit zwar gewonnen wird, aber die Kosten beim Prozessgegner nicht erfolgreich beigetrieben werden können. Diese Kostenbelastung könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen.

#### **Interessenkonflikte**

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn die Fondsgesellschaft bzw. die für sie handelnde AIF-KVG mit anderen Gesellschaften der WIDe Gruppe Ge-

schäftsbeziehungen unterhält. Gleiches gilt auf Grund der personellen Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und der beratenden Steuerberatersozietät, sowie der Verwahrstelle und den unter dem Dach der Verwahrstelle für die WIDe Gruppe tätigen Dienstleistern. Es ist geplant, u.a. die Objektbeschaffung (Maklertätigkeit), die Finanzierungsvermittlung, die Miet- und Hausverwaltung und die Vermietung ganz oder teilweise bei Unternehmen der WIDe Gruppe zu beauftragen. Dabei besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Fondsgesellschaft und deren Anleger getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Fondsgesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Fondsgesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann. Dies könnte zu einer Verringerung der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft bringt mit sich, dass die Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen kein vollumfänglicher Schadensersatz für die Fondsgesellschaft erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf deren Ertragslage und könnte bis zu einer Insolvenz führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch der Verlust des gezeichneten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag.

#### **Schlüsselpersonenrisiko / Management / Beauftragung der Verwahrstelle**

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Fondsgesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen der WIDe Gruppe kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Insbesondere im Bereich des Portfoliomanagements sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements der AIF-KVG für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse sowie den späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn die Geschäftsführer der AIF-KVG oder der Verwahrstelle Fehlentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fondsgesellschaft führen. Sollten diese Schlüsselpersonen die WIDe Gruppe oder die Verwahrstelle verlassen, kann sich dies negativ auf die Qualität der für die Fondsgesellschaft er-

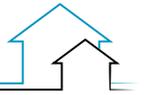
brachten Leistungen auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen (vgl. Kapitel 3.2 „Risiken“ – Interessenkonflikte) Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Zudem besteht das Risiko, dass die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Fondsgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Fondsgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch der Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages.

#### **Steuerliche Risiken**

##### **Allgemeine steuerliche Risiken**

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Steuergesetze sowie die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft gegebenenfalls mit rückwirkenden Auswirkungen ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und Zinsen, anderen Zuschlägen und Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft, auf Ebene der Objektgesellschaften sowie auf Ebene des Anlegers führen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellem Aufwand auf Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaften oder des Anlegers führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlung an den Anleger und würde dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes Vermögen für Zinsen, Steuerzahlungen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.



### **Aufteilung der Anschaffungskosten und Berücksichtigung von Erwerbsaufwendungen**

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine durch die Fondsgesellschaft beim mittelbaren Erwerb der Immobilien vorgenommene Aufteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten auf Grund und Boden einerseits und auf die aufstehenden Gebäude andererseits nicht anerkennt. Sofern die Finanzverwaltung einen höheren Anteil der Anschaffungskosten für Grund und Boden ansetzt, würde sich dies negativ auf die Höhe der anzusetzenden Abschreibungen auswirken. Dies würde das steuerliche Ergebnis des Anlegers erhöhen und könnte damit zu höheren Steuerzahlungen des Anlegers führen.

Durch das Nichtanwendungsgesetz vom 12.12.2019 wurde § 6e EStG neu in das Einkommensteuergesetzbuch eingefügt. Damit wird die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26.04.2018 IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) im Ergebnis rückgängig gemacht, weil § 6e EStG die bisher nur im Wege des Verwaltungserlasses normierte Aktivierungspflicht für fondsbedingte Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) in Gesetzesrang erhoben hat. Dies hat zur Folge, dass die bisherige Verwaltungsauffassung aus dem Jahr 2003 nach der diese fondsbedingten Nebenkosten nicht als Betriebsausgaben anerkannt werden, sondern den Anschaffungskosten zugerechnet werden, wieder auflebt. Hierdurch wird die teilweise Zuordnung der vorstehend genannten Aufwendungen zu den nicht abschreibungsfähigen Kosten von Grund und Boden und der AfA-Bemessungsgrundlage, im Verhältnis zum Gesamtaufwand für Grund und Gebäude, zu Lasten der sofort abzugsfähigen Werbungskosten herbeigeführt. Die Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der ursprünglich erwartete Verlust entsprechend reduziert und sich früher als kalkuliert, steuerpflichtige Ergebnisse ergeben werden. Hieraus könnte sich das Risiko ergeben, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

### **Risiko der Aberkennung der Absetzungen für Abnutzungen**

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaften keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen können, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen, sondern im Umlaufvermögen zu erfassen sind. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko,

dass er höhere Steuerzahlungen leisten muss und seine Rendite hierdurch geschmälert wird.

### **Gewinnerzielungsabsicht**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der AIF-KVG die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften nicht anerkennt. Dies hätte die Nichtberücksichtigung von andernfalls steuerrechtlich abzugsfähigen Aufwendungen bzw. die Nichtberücksichtigung etwaiger Verluste für die Anleger zur Folge. Für Anleger, die entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der AIF-KVG ihre Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, besteht zusätzlich das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers nicht anerkennt. Dies hätte für den betreffenden Anleger zur Folge, dass er insbesondere seine im Zusammenhang mit der Aufnahme der Fremdfinanzierung entstandenen Kosten nicht steuerrechtlich geltend machen kann.

### **Handels- und steuerrechtliche Ergebnisverteilung**

Nach der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Ergebnisverteilungsabrede sollen Verluste auf alle Kommanditisten gleichmäßig verteilt werden, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten. Bereits erfolgte Verlustzuweisungen sollen daher unter den Kommanditisten (gegebenenfalls in Folgejahren) ausgeglichen werden. Bei einer Eigenkapitalplatzierung über das Jahr 2025 hinaus besteht das Risiko, dass eine solche Gleichverteilung der Verluste handels- und steuerrechtlich nicht möglich ist, wenn in den Jahren ab 2026 nicht Verluste in hierfür ausreichender Höhe anfallen. Dies könnte dazu führen, dass Anleger in unterschiedlicher Höhe an den Verlusten der Fondsgesellschaft und damit am kumulierten Ergebnis beteiligt sind. Dies würde bedeuten, dass sich für die Anleger über die Fondslaufzeit unterschiedliche steuerliche Belastungen und unterschiedliche Renditen ergeben.

### **Abzug von Finanzierungsaufwendungen**

Es ist beabsichtigt, auf Ebene der Objektgesellschaften Fremdmittel zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien aufzunehmen. Insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen zur Einschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fremdfinanzierungsaufwendungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Fremdfinanzierungsaufwand der betreffenden Gesellschaften nicht oder nicht in voller Höhe steuerlich abzugsfähig ist. Dies hätte im Ergebnis auch zur Folge, dass seitens des Anlegers gegebenenfalls höhere Steuern als geplant zu entrichten wären.

### **Verlustverrechnung**

Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge können grundsätzlich mit anderen Einkünften eines Anlegers verrechnet werden, was allerdings nicht für Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt. Diese sind in der Verrechnung beschränkt. Eine weitere Einschränkung gilt gemäß § 15b EStG, wonach bei sogenannten Steuerstundungsmodellen ausschließlich einer Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich ist. Wegen der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) gemäß § 6e EStG wird in der Anlaufphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und aufzubringenden Kapitals der Fondsgesellschaft 10 % nicht übersteigen, so dass es nach Meinung der AIF-KVG nicht zu einer Anwendung des § 15b EStG kommen wird. Ist § 15b EStG wider Erwarten doch anwendbar und kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Anlegern anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuer Mehrbelastung der Anleger wäre die Folge

### **Steuerlicher Zufluss**

Für den Anleger besteht das Risiko, dass das in einem Wirtschaftsjahr der Fondsgesellschaft anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung zu einer persönlichen Steuerbelastung führt, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Fondsgesellschaft erfolgen. Der Anleger hätte in diesem Fall die zusätzliche Steuerbelastung aus der Zurechnung des Ergebnisanteils aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen oder z.B. durch die Aufnahme von Darlehen zu finanzieren.

### **Umsatzsteuerrisiko**

Soweit die Objektgesellschaften zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung und der sich daraus grundsätzlich ergebenden Möglichkeit der Inanspruchnahme von Vorsteuererstattungen optiert haben, besteht das Risiko, dass die dafür erforderlichen Voraussetzungen seitens der Finanzverwaltung

nicht anerkannt werden. Im Ergebnis könnte es somit zu einer vollständigen oder teilweisen Versagung des Vorsteuerabzuges oder zu Vorsteuerberichtigungen kommen. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten die Objektgesellschaften grundsätzlich aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich im Ergebnis auch negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Entsprechendes gilt, wenn sich bei den betreffenden Vermögensgegenständen die Nutzungsverhältnisse ändern und Flächen künftig umsatzsteuerfrei vermietet werden.

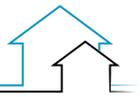
### **Grunderwerbsteuerrisiko**

Sofern zum Gesellschaftsvermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich der Gesellschafterbestand der Personengesellschaft innerhalb von zehn Jahren um mindestens 90 % ändert, stellt dies ein Grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft dar. Sollte die Fondsgesellschaft mittelbar in Immobilien investieren, bevor sie mehr als 10 % des endgültigen Kommanditkapitals eingeworben hat, besteht das Risiko, dass für diese Immobilien erneut Grunderwerbsteuer anfällt. Sollten die liquiden Mittel der Fondsgesellschaft für die Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müsste zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann sich in erheblichem Maße negativ auf die Liquiditätssituation auswirken und für den Anleger zu einer Reduzierung der Auszahlungen an ihn führen.

Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber einen höheren Steuersatz für die Grunderwerbsteuer zu Grunde legen, als bei Prospektaufstellung geltendes Recht ist. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung eine erhöhte Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ansetzt. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass sich die Höhe der Auszahlungen an den Anleger reduzieren könnte.

### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Soweit die Gesellschaftsdauer bzw. die Haltedauer der mittelbar gehaltenen Immobilien ganz oder teilweise weniger als zehn Jahre beträgt, besteht das Risiko, dass dadurch auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird. Die Folge davon wäre, dass Veräußerungsgewinne aus privaten Immobilienverkäufen des Anlegers der Gewerbesteuer unterliegen würden.



### Steuernachzahlungen und Zinszahlungen

Gemäß § 233a AO beginnt der Zinslauf der Verzinsung von Steuernachzahlungen 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahrs in dem die Steuer entstanden ist. Ein seitens des Betriebsstättenfinanzamtes festgestelltes steuerliches Ergebnis der Anleger kann bei den Anlegern neben Steuernachzahlungen auch zu Zinszahlungen führen, wenn deren Wohnsitzfinanzämter die individuelle Veranlagung nicht innerhalb von 15 Monaten vornehmen. Die Verzinsung beträgt im Anschluss der 15 Monate 0,5 % für jeden vollen Monat. Es besteht somit das Risiko, dass möglicherweise das Privatvermögen des Anlegers für Steuernachzahlungen und Zinszahlungen in Anspruch genommen wird.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft kann es ebenfalls zu einer wirtschaftlichen Belastung mit Zinsen und anderen steuerlichen Nebenleistungen kommen, sofern die Veranlagung die vorstehenden 15 Monatszeiträume überschreitet.

### 3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wird mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften in Immobilien investieren. Hieraus ergeben sich die nachfolgend dargestellten Risiken.

#### Blind-Pool / Mangelnde Diversifikation

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und eine eigene Risikoabwägung vornehmen. Die AIF-KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der mittelbar zu erwerbenden Immobilien kommt. Mangels bekannter, konkreter, tatsächlicher Objektdaten ist es zudem systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe eintreten werden.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass während der Investitionsphase der Fondsgesellschaft nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Folge mangelnder Investitionsmöglichkeiten ist eine vorübergehende oder dauerhafte mangelnde Diversifikation der Investitionen. Eine mangelnde Diversifikation führt zu einer höheren Gewichtung der Einzelfallrisiken und kann zur Rückabwicklung der Fondsgesellschaft führen.

Alle vorgenannten Umstände können einen negativen Einfluss auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft haben und somit zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit der Beteiligung für die Anleger führen.

#### Geringe Kapitaleinwerbung

Sofern die Fondsgesellschaft trotz einer geringen Eigenkapitaleinwerbung nicht aufgelöst wird, würden sich Kosten, die sich nicht nach dem Nettoinventarwert bzw. dem Kommanditkapital der Fondsgesellschaft bemessen (z.B. Rechts- und Steuerberatungskosten auf Ebene der Objektgesellschaften), verhältnismäßig stärker auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Rentabilität für den Anleger zur Folge haben.

#### Kapitalbindungsrisiko

Das Kapital der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft(en) ist grundsätzlich langfristig in Immobilienvermögen gebunden. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf entstehen, kann dieser in der Regel entweder durch den eiligen Verkauf von Immobilien oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel gedeckt werden, soweit dies den maximalen Umfang der Fremdkapitalaufnahme nicht überschreitet. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden, ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der wirkliche Wert der Objekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttungen an die Anleger. Sofern der Liquiditätsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz der Objektgesellschaft(en) und der Fondsgesellschaft und damit zum Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### Fremdfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften, Hebeleffekte

Die Fondsgesellschaft setzt zum mittelbaren Immobilienerwerb über ihre Objektgesellschaften nicht nur Eigenmittel, sondern im Rahmen der durch das KAGB und die AIF-KVG festgelegten Begrenzung des maximalen Umfangs der Fremdfinanzierung auch Fremdmittel ein. Es ist nicht auszuschließen, dass das geplante Fremdkapital nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb interessante Objekte nicht erworben werden können. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet ge-

genüber dem Verkäufer erfüllt werden können, wenn das benötigte Kapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig zur Verfügung steht. In diesem Fall könnten zusätzliche Kosten wie Verzugszinsen anfallen. Sofern die betreffende Objektgesellschaft den Kaufpreis gar nicht bezahlen kann, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen.

Die Kreditgeber könnten die Auszahlung der Darlehen bzw. einzelner Darlehenstranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereitzustellen. Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Darlehensbedingungen eine „Loan-to-Value“-Klausel beinhalten. Sollte das Verhältnis zwischen Darlehensvaluta und Immobilienverkehrswert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts der Immobilie über einen festgelegten Prozentsatz steigen, besteht die Gefahr, dass vorrangig die Darlehensvaluta reduziert werden muss und z.B. Mieterträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen. Denkbar ist auch, dass die finanzierende Bank den Vertrag kündigt. Dies gilt auch, wenn die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft den Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbringen kann. Es besteht das Risiko, dass es dann zu einer Zwangsverwertung der finanzierten Immobilien kommt.

Die Kreditgeber, deren Finanzierungsbedingungen sowie Auszahlungshöhe bzw. -Zeitpunkte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den für die Fondskalkulation unterstellten Zinssätzen, steht infolge der höheren Finanzierungskosten weniger Liquidität für Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung. Darüber hinaus besteht während der Laufzeit der Fondsgesellschaft das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindungsfrist eines Darlehens höhere Zinsen als kalkuliert anfallen.

Die vorstehend dargestellten Risiken könnten die Rückflüsse aus den Objektgesellschaften an die Fondsgesellschaft nachteilig beeinflussen. Dies kann geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie den teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag zur Folge haben.

Je mehr Fremdkapital für die Finanzierung der Immobilien aufgenommen wird, desto stärker wirkt sich der daraus resultierende Hebeleffekt auf die Rentabilität der Beteiligung aus. Nur solange der Fremdkapitalzins unterhalb der Gesamrentabilität der Investition liegt, ergibt sich aus der Fremdfinanzierung ein positiver Hebeleffekt. Liegt der Fremdkapitalzins hingegen oberhalb der Gesamrentabilität der Investition, würde dies die Rentabilität verschlechtern und zu einem geringeren Gesamtrückfluss an die Anleger führen. Wertschwankungen der mittelbar gehaltenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus.

### Risiken aus Derivategeschäften

**Die Fondsgesellschaft kann Derivategeschäfte zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Sollte sie hiervon Gebrauch machen, können damit Markt- und Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein. Diese können dazu führen, dass die eingegangenen Geschäfte sich nachteilig auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft auswirken. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger führen und im schlimmsten Fall auch einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag für den Anleger nach sich ziehen.**

### 3.4 Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien

Obwohl die Immobilien durch die Fondsgesellschaft mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften erworben werden, treffen den Anleger die im Folgenden beschriebenen Risiken in gleicher Weise wie bei einer direkten Immobilieninvestition. Das Erreichen des Anlageziels für die Anleger hängt maßgeblich von der Wirtschaftlichkeit der über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien ab. Die Investition in Immobilien ist mit den nachfolgend dargestellten Risiken behaftet. Das Eintreten eines oder mehrerer Risiken kann zu einer Gefährdung der Anlageziele des Anlegers führen.



### **Einkaufsmarktrisiko**

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, mit der Folge, dass die Mittel der Fondsgesellschaft nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren würde.

Weiter ist es denkbar, dass die Fondsgesellschaft mangels Angebots an interessanten Immobilien das Kapital der Fondsgesellschaft nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen und damit können sich die geplanten Auszahlungen an die Anleger vermindern. Soweit nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird sich dies zudem negativ auf die Risikostreuung der Fondsgesellschaft auswirken.

### **Risiken beim Erwerb von Immobilien**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass beabsichtigte oder bereits geschlossene Kaufverträge für Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vollzogen werden können. Es kann auch vorkommen, dass Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten. Dies kann dazu führen, dass die Objektgesellschaft nicht oder nur verspätet Eigentümer der Immobilie wird und damit keine Mieten vereinnahmen kann, obwohl bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien getätigt wurden.

Des Weiteren enthalten Kaufverträge für Immobilien teilweise Preisanpassungsklauseln, das heißt, dass der Kaufpreis – z.B. bei höheren Mieten als veranschlagt – steigt. Es besteht also die Gefahr, dass die Kosten für den Erwerb der Immobilie höher sind als geplant.

### **Öffentlich-rechtliche Anforderungen**

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Vermögensgegenstände investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die zukünftig geplante Nutzung beziehungsweise Bebauung zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie noch keine öffentlich-

rechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung; Brandschutz) vorliegen. Sofern dies so ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Genehmigungen nicht, nicht vollumfänglich oder unter Einschränkung erteilt, angefochten oder zurückgenommen werden. Auch bei Immobilien, für die die entsprechenden Genehmigungen bereits erteilt worden sind, kann es sein, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen oder mit zusätzlichen Auflagen versehen wurden bzw. werden. Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Behörde weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlässt oder bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden.

All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung und/oder Veräußerbarkeit der jeweiligen Immobilien oder zu einer nicht einkalkulierten Kostenbelastung und somit zu verringerten Einnahmen der Fondsgesellschaft führen.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Qualität des Baus und Grundstücks**

Der Wert einer Immobilie wird maßgeblich auch von der Qualität des Baus bestimmt. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie von minderer Bauqualität ist und Baumängel aufweist, die vor dem Erwerb nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Auch die vorherige technische Due-Diligence der mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien kann nicht verhindern, dass sich nach dem Erwerb Mängel herausstellen oder neu auftreten. Solche Baumängel müssten vom Vertragspartner behoben werden beziehungsweise dieser müsste die Objektgesellschaft schadlos halten. Die Geltendmachung von solchen Ansprüchen vor Gericht kann langwierig und kostspielig sein, zumal ein Erfolg nicht garantiert werden kann. In diesem Fall müsste die Objektgesellschaft die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten vornehmen.

Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Objektgesellschaft und gegebenenfalls einhergehend der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner die Haftung für Baumängel zudem vertraglich so weit als möglich ausschließen. Baumängel können zudem die Ertragsfähigkeit und den Wert der Immobilie im Fall einer Veräußerung negativ beeinflussen.

#### **Verwaltung und Instandhaltung**

Der Eigentümer ist zum Betrieb, zur Wartung und Instandhaltung der Immobilie verpflichtet. Dies verursacht Kosten, wobei nicht vorhergesagt werden kann, wie hoch diese tatsächlich ausfallen und in welchem Ausmaß die Kosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können. Die Letztverantwortung verbleibt jedoch auch im Falle einer vertraglichen Übertragung auf den Mieter beim Eigentümer, der damit bei Reparaturen und ähnlichen Leistungen verpflichtet wäre, die Kosten zunächst zu verauslagen. Es besteht das Risiko, dass er diese nicht zurückerstattet bekommt beziehungsweise diese erst gerichtlich durchsetzen muss.

#### **Mierrisiko**

Der Ertrag aus Immobilien sind zunächst Mieten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt beziehungsweise, dass ein Nachmieter dieselbe Bonität aufweist wie bisherige Mieter. Diese Risiken verschärfen sich dann, wenn eine Immobilie – was nicht ausgeschlossen ist – wenige oder nur einen Mieter hat.

Insbesondere bei zwangsverwalteten oder über Zwangsversteigerungen erstandene Immobilien besteht zudem das Risiko, dass die tatsächlich eingehenden Mieten von dem vertraglich vom Verkäufer zugesicherten Mietertrag zum Nachteil der Fondsgesellschaft abweichen, weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen bei Kauf von solchen Objekten seitens des Käufers nur eine stichprobenweise Überprüfung einzelner Mietverträge erfolgen kann.

#### **Mientwicklung und Anschlussvermietung**

Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mientwicklung. Es besteht das Risiko, dass sich die Mieten schlechter entwickeln, als prognostiziert. Mietsteigerungen können daher ausbleiben oder später eintreten als geplant. Die Mieten können sinken, wenn in den Mietverträgen Indexklauseln, die die Höhe der Miete an einen statistischen Wert knüpfen, der auch fallen kann, vereinbart wurden. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotenzial begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inklusive aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig enden. Bei einer Anschlussvermietung besteht die Gefahr, dass diese nicht nahtlos erfolgen kann, weil kein geeigneter Mieter gefunden wird und/oder das Mietniveau nicht gehalten werden kann. Es kann auch nicht garantiert werden, dass im Falle einer notwendig werdenden Anschlussvermietung bisherige vermietetfreundliche Regelungen in den Mietverträgen auch in den neuen Mietverträgen verhandelt werden können.

Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten, vor allem den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende(n) Bank(en) die Darlehensverträge kündigen und eine oder mehrere Immobilien unter Umständen zwangsverwerten. Mit dem Verlust der betreffenden Immobilien geht der Verlust des insoweit investierten Kapitals der Fondsgesellschaft und damit auch des gezeichneten Kapitals des Anlegers einher.

#### **Immobilienbetriebskostenrisiko**

Soweit die Betriebskosten nicht auf die Mieter umzulegen sind, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern trägt die jeweilige Objektgesellschaft und damit letztendlich die Fondsgesellschaft das Risiko von Kostensteigerungen. Kommt es zu einem Leerstand in den Immobilien, würde dies dazu führen, dass die im Vermietungsfall auf den Mieter umlegbaren Nebenkosten ebenfalls vom Eigentümer der Immobilien getragen werden müssen. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger zur Folge haben.

#### **Risiko immobilienwirtschaftlicher Mehrkosten**

Es können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau oder die Modernisierung zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann z.B. insbesondere bei Wohnimmobilien durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien, aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen



ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen.

In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als die kalkulierten Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – gegebenenfalls zu Lasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder weitere Kreditaufnahmen erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Dienstleisterausfallrisiko**

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung im Gewerk gegenübersteht. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, kann es zu höheren Gestehungskosten für die Fondsgesellschaft kommen. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Fondsgesellschaft zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen kann. Das Gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht oder die umgesetzte Bauqualität nicht für eine dauerhafte Vermietbarkeit genügt und das betreffende Unternehmen insolvent ist. Dies kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Standortrisiko**

Es besteht das Risiko, dass sich der Standort der Immobilien wirtschaftlich schlecht entwickelt. Dies kann sowohl die Entwicklung einer Stadt als Ganzes wie auch die Entwicklung einzelner Stadtteile, in denen die Fondsgesellschaft Immobilien besitzt, betreffen. Berücksichtigt werden müssen diesbezüglich Komponenten wie die Arbeitslosenquote bzw. Firmen- und Gewerbeansiedlungen sowie die Kaufkraft der Mieter, die in starkem Maße Einfluss darauf haben, inwiefern sich der Standort langfristig gesehen zum Passivraum mit Abwanderung entwickelt. Eine Verschlechterung dieser Komponenten kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger verringern würde.

#### **Wertentwicklung, Verkaufsmarktrisiko**

Am Ende der Laufzeit des vorliegenden Beteiligungsangebots sollen die im Bestand befindlichen Immobilien veräußert werden. Die Entwicklung des Wertes der Immobilien bis zu deren Veräußerungszeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden und wird maßgeblich von Faktoren beeinflusst, die nicht im Machtbereich der Fondsgesellschaft liegen.

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs die Nachfrage nach Immobilien erheblich gesunken ist. Dies hätte zur Folge, dass die Immobilien nicht zum prognostizierten Veräußerungspreis und/oder nicht zum prognostizierten Zeitpunkt verkauft werden können. Eine Verschlechterung des Verkaufsmarktes würde insgesamt zu einem geringeren Rückfluss an die Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko von signifikanten Wertkorrekturen von Immobilien in der Zukunft. Dieses Risiko ist nicht nur auf Metropolregionen begrenzt. Entsprechende Wertkorrekturen können zu Verlusten auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft führen.

#### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, im Folgenden „ESG“), dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können erheblich auf andere Risikoarten wie z.B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen.

#### **Risiko aus fehlender Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeitsrelevante Eigenschaften (z.B. Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen), Immissions-situation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften (thermi-

scher Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung), Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit sowie Begrünung sind zu entscheidungserheblichen Kriterien auf dem Immobilienmarkt geworden. Mieter und Immobilienkäufer suchen zunehmend nach Immobilien, die verschiedenste Nachhaltigkeitseigenschaften erfüllen. Stellen sich die von dem AIF erworbenen Immobilien als nicht oder nicht ausreichend nachhaltig dar, wird sich dies negativ auf die Nachfrage nach gerade solchen Immobilien auswirken. Die in solchen Immobilien gelegenen Mietflächen werden schwieriger an gute und zuverlässige Mieter vermietbar sein und potenzielle Immobilienkäufer werden die Kosten einer nachhaltigen Nachrüstung der Immobilien bei ihren Kaufpreisangeboten zulasten des AIF einpreisen. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen**

Nachhaltigkeit hat sich in allen Lebensbereichen zu einem zentralen Kriterium entwickelt. Dies betrifft auch den Immobilienmarkt. Nachhaltiges Leben ist insbesondere auch politisch gewollt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Begründung bestimmter Nachhaltigkeitseigenschaften für Immobilieneigentümer zur gesetzlichen Pflicht werden. Die dann ggf. notwendige Nachrüstung von Immobilien unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird mit Kosten verbunden sein, die der AIF tragen muss. Gleiches gilt, wenn eine nachhaltigkeitsorientierte Immobiliennachrüstung zwar nicht gesetzlich angeordnet, aber zur Beseitigung von Gefahren oder zur Herstellung einer vertretbaren Wohnqualität notwendig ist. Ebenso kann eine Immobiliennachrüstung geboten sein, um negative Presse, Rufschädigung und public shaming zu vermeiden. Die mit der Immobiliennachrüstung zusammenhängende Kostenbelastung (z.B. CO<sub>2</sub>-Steuer) könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen.

#### **Käuferausfallrisiko**

Bei Verkauf der Immobilien könnte, bei einem bereits geschlossenen Vertrag, der Käufer mangels Zahlungswilligkeit oder aufgrund der Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten bzw. der Konjunktur nicht in der Lage sein, den vereinbarten bzw. vollen Kaufpreis zu bezahlen. Sofern in diesem Fall kein anderer Käufer für die Immobilie gefunden werden kann, der einen Kaufpreis in dieser Höhe zahlen würde, würde dies zu einem geringeren Rückfluss an die Fondsgesellschaft und damit zu einem schlechteren Ergebnis für die Anleger führen.

#### **Altlastenrisiko**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude oder Grundstücke mit Altlasten belastet sind, die beim Erwerb nicht oder nicht vollständig erkannt wurden und/oder die nach Erwerb erst entstehen. Wie der Verursacher, ist auch der Eigentümer des Grundstücks in gleicher Weise sanierungsverpflichtet. Altlasten können zur Folge haben, dass das Grundstück nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann. Zudem können die Kosten für die Beseitigung der Altlasten einen erheblichen finanziellen Aufwand darstellen, der von den Objektgesellschaften und damit auch mittelbar von der Fondsgesellschaft zu tragen wäre.

#### **Versicherungen**

Die Immobilien werden jeweils branchenüblich versichert. Es besteht das Risiko, dass sich für einzelne Risiken keine Versicherung findet, der Versicherungsschutz versagt oder nicht den ganzen Schaden (z.B. aufgrund von Selbstbehalten) abdeckt. Schäden müssen in einem solchen Fall von der jeweiligen Objektgesellschaft selbst getragen werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsvertrag angepasst werden muss oder Prämien erhöht werden.

Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken mögliche Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden, wie Beschädigung und Nutzungsausfall zu kompensieren. Hierdurch können erhebliche Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen sowie den Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag zur Folge haben können.

#### **Umweltkatastrophen / Krieg und Terror / Politische Entscheidungen**

Risiken aus Umweltkatastrophen (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) können gegebenenfalls nur insoweit durch Versicherungen abgedeckt werden, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und der Abschluss einer Versicherung vertretbar bzw. geboten ist. Gewisse Schäden können daher unter Umständen nicht versichert sein. Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst Ziel eines Terroranschlags zu sein, kann eine Immobilie bzw. deren Standort entwertet werden, wenn die Gegend durch einen Terroranschlag betroffen wird. Dies kann insbesondere die Mieter- bzw. Käufersuche erschweren bzw. unmöglich machen. Darüber hinaus können politischen Entscheidungen (z.B. Maßnahmen im Rahmen der Flüchtlingskrise oder



ähnliches) dazu führen, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden kann.

#### **Risiken aufgrund von Pandemien**

Eine Pandemie wie COVID 19 kann sich weltweit sehr schnell ausbreiten und erhebliche negative Auswirkungen, sowohl auf die deutsche als auch auf die europäische Wirtschaft mit sich bringen. Dies kann erhebliche Risiken für die Fondsgesellschaft mit sich bringen. Negative Folgen können nicht ausgeschlossen werden können.

Es besteht das Risiko, dass die Nachfrage potenzieller Anleger nach Anteilen des vorliegenden AIF aufgrund von, aus der Pandemie resultierenden Verschlechterung der oder bestehenden finanziellen Unsicherheiten zurückgehen und somit das für den Aufbau des Immobilienportfolios notwendige Kapital nicht in der notwendigen Höhe gezeichnet wird.

Es besteht des Weiteren das Risiko, dass aufgrund einer Krise die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien zurückgeht. Dies kann negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen sowie den Marktwert von Immobilien haben. Die Auswirkungen können sowohl den Verkehrswert einzelner als auch aller Immobilien der Fondsgesellschaft betreffen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass das Angebot an Immobilien sinkt. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass die Investitionstätigkeit in neue Immobilien bzw. die Bereitschaft zur Veräußerung von Immobilien zurückgeht. Dies kann dazu führen, dass das eingeworbene Kapital nicht oder nicht fristgerecht in entsprechende Immobilien investiert werden kann.

Es besteht auch das Risiko, dass die in den Fondsimmobilien vorhandenen Mieter aufgrund der aus einer Pandemie resultierenden Unsicherheiten oder Verschlechterungen ihrer Vermögenssituation nicht mehr in der Lage oder bereit sind, die Mieten in voller Höhe zu begleichen. Dies kann dazu führen, dass die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft geringer ausfallen als geplant und die Fondsgesellschaft unter Umständen nicht in der Lage ist, die geplanten Entnahmen an die Anleger auszuzahlen bzw. die laufenden Kosten und Fremdfinanzierungen zu begleichen.

#### **3.5 Keine bekannten weiteren Risiken**

Daneben können weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbare Ereignisse die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Es sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aber keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

# 4

## Die Gesellschaft



## 4. DIE GESELLSCHAFT

### 4.1 Firma, Gesellschafter

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft mit der Firma **WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** mit Sitz in 91320 Ebermannstadt, An der Wiesent 1. Die Fondsgesellschaft wurde am 01.07.2024 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 09.07.2024 unter HRA 13249 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Kapitel 25. „Anlagen“) ist gültig in der Fassung vom 05.09.2024.

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Fondsgesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstands erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH. Die persönlich haftende Gesellschafterin hält keine Anteile an der Fondsgesellschaft. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt die Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft. Ihr obliegen u.a. folgende Aufgaben:

- die Beauftragung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- die laufende Überwachung der von der AIF-KVG zu erbringenden Dienstleistungen,
- die gegebenenfalls erforderliche Abberufung der AIF-KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.

Die Gründungskommanditistin ist die Erlanger Consulting GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von 10.000 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre Hafteinlage entspricht ihrer Pflichteinlage. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen (siehe Kapitel 12.2 „Anteile“ - Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen).

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

### 4.2 Auflegung und Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin erfolgt. Dies wird voraussichtlich im Oktober 2024 passieren. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Fondsgesellschaft am 01.07.2024 begonnen hat.

### 4.3 Gerichtsstand, anwendbares Recht

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft ist Bamberg. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

5

## Die Kapitalverwaltungs- gesellschaft



## 5. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-KVG) für die in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Fondsgesellschaft ist die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit Sitz in 91320 Ebermannstadt, An der Wiesent 1.

Der AIF-KVG wurde am 20.11.2017 eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20, 22 KAGB von der BaFin erteilt. Zuvor verfügte die AIF-KVG seit dem 04.08.2014 über eine Registrierung nach § 44 KAGB.

Der AIF-KVG obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zur Verwaltung der Fondsgesellschaft gehören, insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft (§ 154 KAGB). Weitere Angaben zur AIF-KVG einschließlich deren Geschäftsführer sind im Kapitel 19 „Vertragspartner und Verträge“, dargestellt.

### 5.1 Aufgaben der AIF-KVG

Die AIF-KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 05.09.2024 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Portfolioverwaltung (u.a. An- und Verkauf sowie Bestandsverwaltung von Vermögensgegenständen),
- Risikomanagement,
- Administrative Tätigkeiten für die Fondsgesellschaft:
  - Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen (einschließlich gesetzlicher Meldepflichten) sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung,
  - Bearbeitung von Kundenanfragen,
  - Feststellung des Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft sowie des Nettoinventarwerts je Anteil,
  - Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen,
  - Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften,
  - Führung eines Anlegerregisters,
  - Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen,
  - Ausgabe und Rücknahme von Anteilen,
  - Führung von Aufzeichnungen,
  - Konzeption des Beteiligungsangebotes,
  - Erstellung der Emissionsunterlagen sowie Verantwortung für Prospekthaftung,

- Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals,
- Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.).

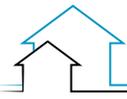
Die AIF-KVG ist berechtigt, sämtliche Aufgaben, die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommen, nach eigenem Ermessen und ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben des KAGB, des Fremdverwaltungsvertrags, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Anlageentscheidungen, die die AIF-KVG für die Fondsgesellschaft trifft. Die AIF-KVG handelt bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft grundsätzlich nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte der Fondsgesellschaft sowie Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Fondsgesellschaft hat der AIF-KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die unter dem Fremdverwaltungsvertrag geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die AIF-KVG ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB einzeln zu vertreten. Die AIF-KVG ist berechtigt, Untervollmachten an Dritte zu erteilen. Die AIF-KVG ist berechtigt, ihr entsprechend den Vorgaben des KAGB und des Fremdverwaltungsvertrags zukommende Aufgaben auf Dritte zu übertragen („Auslagerung“). Weitere Angaben zu den von der AIF-KVG vorgenommenen Auslagerungen finden sich im Kapitel 5. „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ – Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der AIF-KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie ist jedoch nicht befugt, über das verwaltete Vermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen.

Das Recht der AIF-KVG, die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt

- mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrags
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AIF-KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder



- durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit der AIF-KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der AIF-KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot gegenüber der AIF-KVG.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet entweder automatisch mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft oder durch Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags. Die AIF-KVG und die Fondsgesellschaft sind berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag zu kündigen. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich, wobei die Kündigungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen muss, der erforderlich ist, um die zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren.

Die persönlich haftende Gesellschafterin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin – entweder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der AIF-KVG durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten.

Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19. „Vertragspartner und Verträge“ - Fremdverwaltungsvertrag.

### 5.2 Informationen zum Risikomanagement

Die AIF-KVG hat eine unabhängig von den operativen Geschäftsbereichen agierende Risikomanagementfunktion eingerichtet. Das Risikomanagement hat insbesondere zu gewährleisten, dass für jeden der von ihr verwalteten AIF die wesentlichen Risiken jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Dabei orientiert sie sich am jeweiligen Produktlebenszyklus des AIF.

Der am Erwerb einer Beteiligung Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft verlangen. Auf Anfrage in Schriftform oder per E-Mail (info@

wide-kvg.de) erhält dieser Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der AIF-KVG.

### 5.3 Angaben zum Liquiditätsmanagement

Die AIF-KVG hat für die Fondsgesellschaft ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, welches die Anforderungen des § 30 KAGB erfüllt und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft zum Ziel hat. Durch die Gegenüberstellung von Ein- und Auszahlungen, Einnahmen und Ausgaben sowie der geplanten Ein- und Auszahlungen wird der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft ermittelt. Sich abzeichnende Liquiditätsdefizite werden der Geschäftsleitung mitgeteilt, um frühzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies gilt ebenso auf Ebene der Objektgesellschaften, an denen die Fondsgesellschaft sich beteiligt.

Da eine Rückgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Fondslaufzeit nicht möglich ist, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bestreitung der laufenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen an Anleger dürfen dann vorgenommen werden, wenn der Fondsgesellschaft eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte verbleibt.

### 5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

Die AIF-KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH ausgelagert. Die Aufgabe der Internen Revision und die Aufgabe des Informationssicherheitsbeauftragten wurden an die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ausgelagert.

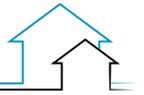
Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die Schorr Kasanmascheff PartGmbH (ehemals: Schorr Stock Kasanmascheff PartGmbH) ausgelagert.

### 5.5 Berufshaftungsrisiken

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer geschäftlichen Tätigkeit abzudecken, verfügt die AIF-KVG über eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung.

### 5.6 Vergütungspolitik der AIF-KVG

Die AIF-KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Absatz 1 Satz



1 KAGB als Risikoträger fungieren bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der AIF-KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der AIF-KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen. Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der AIF-KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der AIF-KVG oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden, wie die Führungskräfte und Risikoträger. Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der AIF-KVG. Die AIF-KVG zahlt ihren Mitarbeitern auf allen Ebenen eine feste Vergütung, die monatlich anteilig an den jeweiligen Mitarbeiter ausbezahlt wird; es können zudem auch geldwerte Vorteile,

z.B. in Form eines Dienstwagens oder Mitarbeitergutscheine, vereinbart werden.

Die AIF-KVG hat aufgrund ihrer Größe bzw. der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaft und der Komplexität ihrer Geschäfte derzeit von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen. Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der AIF-KVG sind auf der Internetseite [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) veröffentlicht. Auf Verlangen in Schriftform oder per E-Mail ([info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)) werden die Informationen von der AIF-KVG in schriftlicher oder elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

#### 5.7 Weitere von der AIF-KVG verwaltete Investmentvermögen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH folgende weitere Investmentvermögen nach dem KAGB:

WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

PI Spezial Wohnportfolio Deutschland geschlossene Investment GmbH & Co. KG

# 6

## Die Verwahrstelle



## 6. DIE VERWAHRSTELLE

Die AIF-KVG hat die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Asservandum) mit Sitz in Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft bestellt. Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle (Gesellschaftszweck) ist die Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten.

Die Verwahrstelle erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegende Aufgaben, insbesondere die Prüfung des Eigentums der Fondsgesellschaft an den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft und die Führung von Aufzeichnungen (Bestandsverzeichnis) über die Vermögensgegenstände, an denen die Fondsgesellschaft das Eigentum erworben hat (Verwahaufgaben),

- die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den Vorschriften des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags entsprechen,
- die Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird,
- die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den Bestimmungen des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,
- die Überwachung der Einhaltung der für die Fondsgesellschaft geltenden und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,
- die Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft,
- die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände.

Die Verwahrstelle prüft vor Abschluss von Kauf- bzw. Beteiligungsverträgen, ob die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht sowie die Bewertung der Beteiligung. Die AIF-KVG darf die Investition erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen.

Verfügungen über Beteiligungen an den Objektgesellschaften sowie Verfügungen über die von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien bedürfen der vorherigen Prüfung und Freigabe der entsprechenden Verträge durch die Verwahrstelle. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft prüft die Verwahrstelle die Auszahlungen an die Anleger. Darüber hinaus bedürfen die Aufnahme von Krediten und die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber der Zustimmung der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle hat die Weisungen der AIF-KVG auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften, den Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verstoßen. Weitere Einzelheiten zu der Beauftragung der Verwahrstelle und dem Verwahrstellenvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.3.2 „Vertragspartner und Verträge“ – Verwahrstellenvertrag.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben der Verwahrstelle oder der etwaigen Einschaltung von Unterverwahrern ergebenden Interessenkonflikte bekannt. Mögliche andere Interessenkonflikte sind im Kapitel 20. „Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können“ dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundenen Risiken sind im Kapitel 3. „Risiken“ - Interessenkonflikte erläutert.

Auf Verlangen in Schriftform oder per E-Mail (info@wide-kvg.de) übermittelt die AIF-KVG den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder der Unterverwahrer in schriftlicher oder elektronischer Form.

Mögliche mit der Bestellung der Verwahrstelle verbundene Interessenkonflikte sind im Kapitel 20. „Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können“ dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundenen Risiken sind im Kapitel 3.2 „Risiken“ - Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, erläutert.

7

## Die Treuhänderin



## 7. DIE TREUHÄNDERIN

Die Treuhänderin ist die Erlanger Consulting GmbH mit Sitz in 91054 Erlangen, Rathsberger Straße 6. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger (nachfolgend auch „Treugeber“ genannt). Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhandvertrag (siehe Kapitel 25. „Anlagen“). Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH geschlossen. Demnach ist die Treuhänderin verpflichtet, im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages zu erwerben. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung als einheitlichen Gesellschaftsanteil, im Innenverhältnis handelt sie jedoch ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers.

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und übt – für den Treugeber – die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Demgemäß ist sie den Treugebern gegenüber berechtigt und verpflichtet, deren Stimmrechte ge-

mäß den erteilten Weisungen auszuüben. Erteilt ein Treugeber keine Weisungen, so wird die Treuhänderin für diesen Treugeber nicht abstimmen. Auf Verlangen eines Treugebers ist sie verpflichtet, die für den Treugeber gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf diesen zu übertragen. In diesem Fall tritt der Treugeber unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Die Kosten der Übertragung trägt der Treugeber.

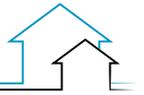
Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung, deren Höhe und Details im Kapitel 13. „Kosten“ dargestellt sind.

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.

Mögliche mit der Bestellung der Treuhänderin verbundene Interessenkonflikte sind im Kapitel 20. „Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können“ dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundenen Risiken sind im Kapitel 3.2 „Risiken“ - Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, erläutert.

# 8

## Profil des typischen Anlegers



## 8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind (unzulässige Anleger).

Die Anleger müssen sich der Chancen und Risiken (siehe Kapitel 3. „Risiken“) bewusst sein, die sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot eingehen und in der Lage sein, die ein-

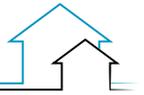
gegangenen Risiken bis hin zum Maximalverlust zu tragen. Aufgrund der mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot verbundenen unternehmerischen Risiken ist die Anlage vornehmlich für Anleger geeignet, die bereits über Kapitalanlageerfahrung und eine hohe Risikobereitschaft verfügen. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

Interessierten Anlegern wird empfohlen, eine fachkundige unabhängige Beratung (z.B. durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen.

Das Beteiligungsangebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist derzeit nicht gestattet und auch in Zukunft nicht vorgesehen.

# 9

## Faire Behandlung der Anleger



## 9. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die AIF-KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie stellt sicher, dass alle Anleger fair behandelt werden. Es wird der Grundsatz der Gleichbehandlung verfolgt. Kein Investmentvermögen, Anleger oder keine Anlegergruppe wird zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und Strukturen der AIF-KVG sind dementsprechend gestaltet.

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Fondsgesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft orientieren sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Anleger grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich im gleichen Umfang an den Ergebnissen der Fondsgesellschaft beteiligt sind, unabhängig von dem Zeitpunkt ihres Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Im Hinblick auf die Berechtigung, laufende Auszahlungen von der Fondsgesellschaft zu erhalten, unterscheiden sich die Anleger vom Typ A jedoch von den Anlegern des Typ B. Laufende Auszahlungen erhalten nämlich ausschließlich die Anleger des Typ A. Als Ausgleich für den Verzicht auf laufende Auszahlungen sieht der Gesellschaftsvertrag für Anleger der Anteilklasse Typ B die Gewährung einer Kapitalkontenverzinsung in Höhe von jährlich 6,0 % vor, während die jährliche Kapitalkontenverzinsung in der Anteilklasse Typ A lediglich 5,0 % beträgt. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger bei beiden Anteilklassen keine Kapitalkontoverzinsung. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden. Eine Abweichung besteht dergestalt, dass die Treuhänderin und Gründungskommanditistin auf ihre Gründungseinlage in Höhe von 10.000 Euro keinen Ausgabeaufschlag zu zahlen hatte. Sie hat die Anteilklasse B gezeichnet.

### 9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie

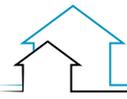
Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich Handlungsmöglichkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten hat die AIF-KVG eine Interessenkonflikt-Richtlinie erlassen. Damit soll vermieden werden, dass Interessenkonflikte einem AIF und dessen Anleger schaden. Darüber hinaus verfügt die AIF-KVG über geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie z.B. Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertungen. Die Einhaltung der Interessenkonflikt-Richtlinie wird von der Compliance-Funktion der AIF-KVG sowie von deren internen Revision überprüft. Interessenkonflikte, bei denen trotz der getroffenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Interessen der Anleger nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden den Anlegern offengelegt.

Mögliche Interessenkonflikte sind im Kapitel 20. „Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können“, dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundenen Risiken sind im Kapitel 3.2 „Risiken“ - Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft - Interessenkonflikte erläutert.

### 9.2 Beschwerdemanagementsystem

Weiterhin hat die AIF-KVG zur Unterstützung der fairen Behandlung von Anlegern ein Beschwerdemanagementsystem eingerichtet, durch welches sichergestellt wird, dass Beschwerden der Anleger systematisch erfasst und innerhalb eines angemessenen Zeitraums bearbeitet und gegebenenfalls abgeholfen werden.



### 9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind. Die Adresse lautet:

**Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** Referat ZR 3, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, Deutschland  
Telefon: +49 (0) 228 4108-0, Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/schlichtung](http://www.bafin.de/schlichtung)

Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Adresse lautet:

**Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**  
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, Deutschland  
Telefon: +49 (0) 69 2388-1907, Telefax: +49(0) 69 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

# Vermögensgegenstände

10

## 10. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### 10.1 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bestehen darin, Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern. Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften oder der Vergabe von Gesellschafterdarlehen zu erzielen. Eine teilweise Fremdfinanzierung der Immobilien ist möglich, siehe Kapitel 10.6 „Vermögensgegenstände“, Fremdkapital / Sicherheiten / Leverage.

Mittelbare Immobilienbeteiligungen über Objektgesellschaften erfolgen über Objektpersonengesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Es ist beabsichtigt, die Immobilien über die gesamte Fondslaufzeit zu halten.

### 10.2 Art der Vermögensgegenstände

Bei den erwerbbaaren Vermögensgegenständen handelt es sich um Immobilien, Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gemäß § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Ferner dürfen Vermögensgegenstände nach dem § 195 KAGB (Bankguthaben) gehalten werden. Darüber hinaus ist die Vergabe von Gelddarlehen zulässig, soweit diese ausschließlich an Objektgesellschaften zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften vergeben werden gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB.

**Finanzinstrumente, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.**

### 10.3 Anlagegrenzen

Für die Investition in die Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien:

- **Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4 der Anlagebedingungen unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:**
  - Es wird indirekt in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert
  - Es wird indirekt in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von bis zu 20 Mio. Euro investiert
  - Es wird indirekt in Wohnimmobilien investiert
  - Es werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien angelegt

Die Fondsgesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest (sog. sogenannter Blind Pool). Für die Tätigkeit der Anlage wurden noch keine Vertragsbeziehungen eingegangen. Die AIF-KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird. Die Dauer der Investitionsphase beträgt 36 Monate ab Beginn des Vertriebs, in dem die AIF-KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmalig Investitionen tätigt. An die Investitionsphase schließt sich die Bewirtschaftungsphase an, in welcher durch die Vermietung der Immobilien Einnahmen erwirtschaftet werden. Die AIF-KVG ist nach den einschlägigen Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase zum Zwecke der Reinvestition für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zu unterbrechen. In diesem Zeitraum ist die AIF-KVG berechtigt, bis zu 100 % des Investmentvermögens für den Zweck einer erneuten Investition in Bankguthaben zu halten.

**Sollte aus Sicht der AIF-KVG das Erfordernis einer Verlängerung der 36monatigen Investitionsphase und/oder der zwölfmonatigen Reinvestitionsphase erforderlich sein, so kann nach den Regelungen der Anlagebedingungen eine derartige mittels Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für einen Zeitraum von jeweils zwölf weiteren Monaten herbeigeführt werden.**



#### 10.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist nur durch Gesellschafterbeschluss (Änderung der Anlagebedingungen) möglich. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung durch die BaFin. Darüber hinaus ist gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages die Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit erforderlich. Ist die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar oder führt diese zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte, so ist hierfür eine qualifizierte Mehrheit der Anleger, die mindestens zwei Drittel des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, notwendig. Hierfür hat die AIF-KVG die Anleger über die geplante und von der BaFin genehmigte Änderung der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe mittels eines dauerhaften Datenträgers zu informieren und den Anlegern eine Frist von drei Monaten für die Entscheidungsfindung einzuräumen. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Treugeber ausüben.

Die AIF-KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite ([www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)). Sofern die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, übermittelt die AIF-KVG dem Anleger diese Informationen zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger. Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

#### 10.5 Beschreibung des für die Anlagegegenstände relevanten Marktes

Der geplante mittelbare Immobilienerwerb kann entsprechend der Regelungen in den Anlagebedingungen nur in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen. Die Investitionen werden dabei insbesondere an Standorten abseits der großen Metropolen, wie z.B. Berlin, Frankfurt, Hamburg oder München erfolgen, wo Wertsteigerungspotentiale zu erwarten sind.

Im Investitionsfokus stehen bevorzugt die bevölkerungsreichen Regionen in Mittel- und Süddeutschland sowie weitere zentrale Lagen in deren Umfeld, wo insbesondere in Bayern, Sachsen und Thüringen bereits jahrzehntelang gewachsene Verbindungen existieren. Die AIF-KVG prüft darüber hinaus regelmäßig weitere mögliche Standorte in der Bundes-

republik Deutschland, die attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Nur wenn ein geeignetes Objekt eine detaillierte Due Diligence positiv durchlaufen hat und die Investitionskriterien in den Anlagebedingungen erfüllt sind, erfolgt eine Investition.

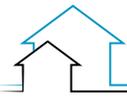
Der Bedarf an Wohnungen kann seit Jahren nicht durch Neubauten gedeckt werden, weshalb weiterhin die große Nachfrage nach Wohnungen anhalten dürfte. Aktuell steigende Mieten sind die Folge. Trotz der von der Bundesregierung eingeführten Mietpreisbremse ist nach wie vor Potenzial für Mietsteigerungen in den vorgesehenen Regionen vorhanden.

#### 10.6 Fremdkapital / Sicherheiten / Leverage

Zur Realisierung der geplanten mittelbaren Immobilieninvestitionen sollen Bankkredite aufgenommen werden. Nach den Anlagebedingungen dürfen Kredite bis zur gesetzlich definierten Höchstgrenze von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Das für Anlagen zur Verfügung stehende Kapital entspricht dem aggregierten eingebrachten Kapital und dem noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Kosten, Gebühren und Aufwendungen. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, die von Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft zu berücksichtigen. Die Aufnahme von Krediten ist abhängig von der Zustimmung der Verwahrstelle.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft 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 zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, 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 Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung der Vermögensgegenstände gelten nicht während der Dauer



des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute neben der persönlichen Haftung des Eigentümers in der Regel folgende Sicherheiten:

- a) Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke,
- b) Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind,
- c) Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Lebensversicherungen, wenn solche Lebensversicherungen bei tilgungsfreien Darlehen als Tilgungersatz abgeschlossen wurden,
- d) Bürgschaften bzw. Mithaftung,
- e) Verpfändung von Guthaben,
- f) Verpfändung der erworbenen Gesellschaftsanteile bei Kauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft.

Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird.

Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die AIF-KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, möglichst gute Finanzierungskonditionen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen. Die Sicherheiten a) und b) sind für Immobilienkredite im Grunde immer zu gewähren. Ob sich die finanzierenden Institute weitere Sicherheiten ausbedingen, ist von verschiedenen Umständen, insbesondere von der Qualität der Immobilie, dem Gang der Verhandlung, der konkreten Ausgestaltung des Kreditvertrages (Covenants, Tilgungsquote, Tilgungersatzmodelle) und der Nachhaltigkeit der bestehenden Geschäftsbeziehungen abhängig und kann nicht im Voraus prognostiziert werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Sicherheiten gewährt, insbesondere deshalb, weil noch keine Vermögensgegenstände angekauft worden sind. Sicherheiten können wiederverwendet werden. Die mit der Finanzierung der Immobilien zusammenhängenden Risiken sind im Kapitel 3.3 „Risiken“ - Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft dargestellt.

Der Leverage des Fonds stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des Fonds und seinem Nettoinventarwert (NIW) dar. Durch den Leverage wird der Investitionsgrad des Fonds erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Leverageberechnung sind die zu Absicherungszwecken erlaubten Derivatgeschäfte zu berücksichtigen. Bei der Leverageberechnung sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Berechnungsmethoden möglich: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivategeschäfte in der Leverageberechnung Berücksichtigung finden (sogenannte „Commitment-Methode“) oder es werden diese außen vorgelassen (sogenannte „Bruttomethode“). Zum Zwecke des Risikocontrollings werden vorliegend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt. Für den Fonds erwartet die AIF-KVG, dass das nach der Bruttomethode ermittelte Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das Fünffache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das Dreifache nicht übersteigt.

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

### 10.7 Derivate

Zur Absicherung ihrer Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust darf die Fondsgesellschaft Derivategeschäfte tätigen. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikominierend auf das Risikoprofil des Investmentvermögens auswirken. Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist jedoch derzeit nicht geplant.

### 10.8 Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht werden kann, gehören das Portfolio-, Risiko- und Liquiditätsmanagement der AIF-KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung der zu erwerbenden Immobilien. Zur Absicherung ihrer Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust darf die Fondsgesellschaft darüber hinaus Derivategeschäfte tätigen.

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt durch die AIF-KVG. Die Aufgaben der AIF-KVG beinhalten die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement.



Die Portfolioverwaltung umfasst die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung, Desinvestition und erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen.

Ziel der Portfolioverwaltung ist es, Wertsteigerungspotenziale in den Beständen zu realisieren. Insbesondere die Anhebung und Festigung eines hohen Vermietungsstandes stehen im Fokus. Dabei sind aktuell nicht vermietbare Flächen durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbauarbeiten auf einen attraktiven Mietstand zu bringen und dauerhaft als Einnahmequelle zu etablieren. Ein effektives Immobilienverwaltungssystem und ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern und Vermieter fördern die Zufriedenheit der Nutzer und schlagen sich positiv auf die Fluktuation nieder. Mit der Angleichung der Monatsmiete an den örtlichen Mietspiegel sorgt das Portfoliomanagement für die laufende Aktualisierung der Mieteinnahmen und eine leistungsgerechte Vergütung für den Wohn-/Gewerberaum und die erbrachten Dienstleistungen.

Bereits beim Ankauf des jeweiligen Objektes legt das Portfoliomanagement die Objektstrategien inklusive der notwendigen Sanierungen fest und verfolgt den Status der mittelbar erworbenen Immobilien durch ein umfangreiches Reporting. Die Informationen dienen zur Auswertung über den Erfolg der getroffenen Maßnahmen und dem Erkennen von Trends im bewirtschafteten Immobilienportfolio.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Verwaltung des Investmentvermögens hat die AIF-KVG verschiedene immobilienbezogene Nachhaltigkeitseigenschaften identifiziert und die mit diesen Nachhaltigkeitseigenschaften in Zusammenhang stehenden Risiken ermittelt. Die von der AIF-KVG insoweit ermittelten Risiken sind in Kapitel 3. „Risiken“ ausführlich beschrieben. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende immobilienbezogenen Nachhaltigkeitskriterien: Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten), Immissionssituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energien, elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit / Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, War-

tungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit / Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung), Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit sowie Begrünung.

Die AIF-KVG wird ihre Verwaltungstätigkeit zwar danach ausrichten, sich aus Nachhaltigkeitskriterien für die Fondsgesellschaft bzw. deren Anleger ergebende Risiken nach Möglichkeit zu vermeiden – die Strategien der AIF-KVG zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken können unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) eingesehen werden – eine umfassende Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf die oben genannten oder auf anderweitige Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt für den vorliegenden AIF jedoch nicht. Der Erwerb von Bestandsimmobilien hängt vom konkreten Immobilienangebot in einem schmalen Marktsegment ab. Die Bestandsimmobilien müssen der Natur der Sache nach aus diesem Grunde so erworben werden, wie sie stehen und liegen. Eine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien würde das Immobilienangebot so verringern, dass das Fondsziel renditeträchtige Immobilien an guten Standorten zu erwerben nicht mehr umsetzbar wäre.

Die mit der Verwaltung des Investmentvermögens bei Verwendung dieser Techniken und Instrumente verbundenen Risiken sind in Kapitel 3. „Risiken“ dargestellt.

### 10.9 Volatilität

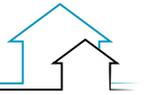
Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Diese Wertentwicklung kann stärkeren Schwankungen unterliegen. Darüber hinaus ist zur Finanzierung der Vermögensgegenstände der Einsatz von Fremdkapital vorgesehen. Die Fondsgesellschaft weist daher durch Ihre Zusammensetzung und die für ihre Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.

### 10.10 Prime Broker

Die AIF-KVG nutzt für die Fondsgesellschaft nicht die Dienstleistungen eines Prime Brokers.

11

## Wirtschaftliche Verhältnisse



## 11. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Für die Fondsgesellschaft sind folgende jährliche Rückflüsse im Verhältnis zur Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag) geplant:

Anleger der Anteilklasse A erhalten planmäßig Auszahlungen im Verhältnis zu ihrer Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag) in Höhe von 2,5 % p.a. (p.r.t.). (PROGNOSE)

Die Auszahlungen erfolgen dabei im Wege der monatlichen anteiligen Entnahme.

Anleger der Anteilklasse B erhalten keine laufenden Auszahlungen während der Investitions- und Bewirtschaftungsphase der Fondsgesellschaft. Vielmehr erhalten sie erst in der Desinvestitionsphase der Fondsgesellschaft Auszahlungen, wenn die bis dahin möglicherweise gebildeten Liquiditätsreserven und die Geldmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Fondsimmobilien zu verteilen sind. Als Ausgleich für den Verzicht auf laufende Auszahlungen sieht der Gesellschaftsvertrag für Anleger der Anteilklasse Typ B die Gewährung einer Kapitalkontenverzinsung in Höhe von jährlich 6,0 % vor, während die jährliche Kapitalkontenverzinsung in der Anteilklasse Typ A lediglich 5,0 % beträgt.

Für die nachfolgenden Prognoserechnungen wird davon ausgegangen, dass die Aufteilung in Anteilklasse A und B jeweils 50 % beträgt. Abweichungen hiervon können zu Verschiebungen der geplanten Rückflüsse führen.

Der für den Anleger am Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft erreichte Anlageerfolg ergibt sich rechnerisch durch die Addition der ihm während der Laufzeit der Fondsgesellschaft etwaig gewährten Entnahmen und dem ihm im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft zu zahlenden Betrag. Auf einen Beteiligungsbetrag von 100.000 Euro heruntergebrochen ergeben sich auf der Grundlage einer Prognoserechnung folgende Ergebnisse.

Anteilklasse A:

<b>Entnahmen</b>	<b>173.307 Euro</b>
<b>Eingesetztes Kapital</b>	<b>105.000 Euro</b>
<b>Überschuss vor Steuern</b>	<b>68.307 Euro</b>
<b>Prozentual vom eingesetzten Kapital</b>	<b>6,68 % jährlich linear</b>

Anteilklasse B:

<b>Entnahmen</b>	<b>182.711 Euro</b>
<b>Eingesetztes Kapital</b>	<b>105.000 Euro</b>
<b>Überschuss vor Steuern</b>	<b>77.711 Euro</b>
<b>Prozentual vom eingesetzten Kapital</b>	<b>7,60 % jährlich linear</b>

### Erläuterungen – Anteilklasse A

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszahlenden Überschüsse beträgt planmäßig anteilig für den Anleger des Typ A insgesamt 173.307 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Zeichnungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 68.307 Euro, der insgesamt 65,05 % des vom Anleger eingesetzten Kommanditkapitals entspricht.

Die durchschnittliche Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p.a. ermittelt sich bei einem geplanten Kommanditkapital von insgesamt 50 Mio. Euro zzgl. Ausgabeaufschlag anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2024 und 2025 sowie der vollen Jahre 2026 bis 2034. Es wird unterstellt, dass zum 31.12.2034 das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss gegebenenfalls an die Kommanditisten ausbezahlt wird.

Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 9,74 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge bei der Anteilklasse A in Höhe von 6,68 % p.a.

### Erläuterungen – Anteilklasse B

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszahlenden Überschüsse beträgt planmäßig anteilig für den Anleger des Typ B insgesamt 182.711 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Zeichnungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 77.711 Euro, der insgesamt 74,01 % des vom Anleger eingesetzten Kommanditkapitals entspricht. Die durchschnittliche Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p.a. ermittelt sich bei einem geplanten Kommanditkapital von insgesamt 50 Mio. Euro zzgl. Ausgabeaufschlag anhand der geplanten



Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2024 und 2025 sowie der vollen Jahre 2026 bis 2034. Es wird unterstellt, dass zum 31.12.2034 das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss gegebenenfalls an die Kommanditisten ausbezahlt wird.

Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 9,74 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge bei der Anteilklasse B in Höhe von 7,60 % p.a.

Bei den Berechnungen ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Berücksichtigung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist je-

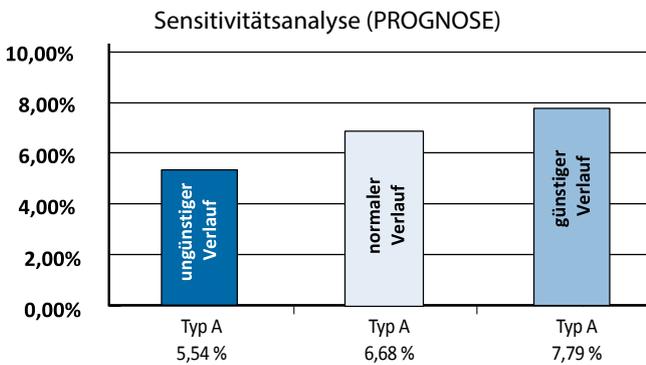
doch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg in der Prognoserechnung ausgegangen wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufteilung in Anteilklasse A und B jeweils 50 % beträgt. Abweichungen hiervon können zu Verschiebungen der geplanten Erträge führen.

**Potenzielle Wertentwicklung unter verschiedenen Marktbedingungen**

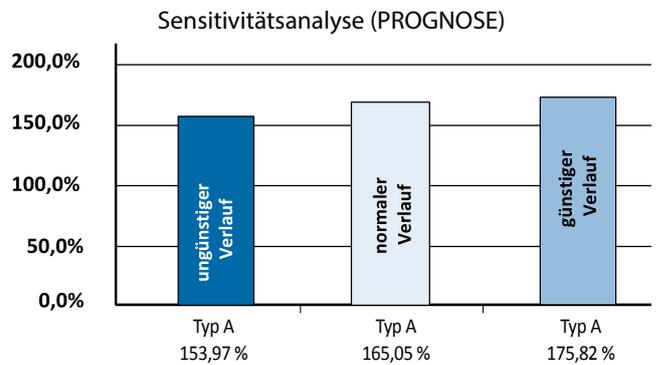
Nachfolgend wird die potenzielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft für die Anteilklassen A und B unter verschiedenen Marktbedingungen dargestellt. Die gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten denkbaren Fall dar. Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit der Szenarien sind nicht möglich. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

Bezogen auf einen Kommanditanteil in Höhe von 100.000 Euro zzgl. des Ausgabeaufschlages in Höhe von 5 % (Bezugsbetrag in Summe somit 105.000 Euro) stellt sich die potenzielle Wertentwicklung des AIF prognostisch für die Anteilklasse A und B wie folgt dar.

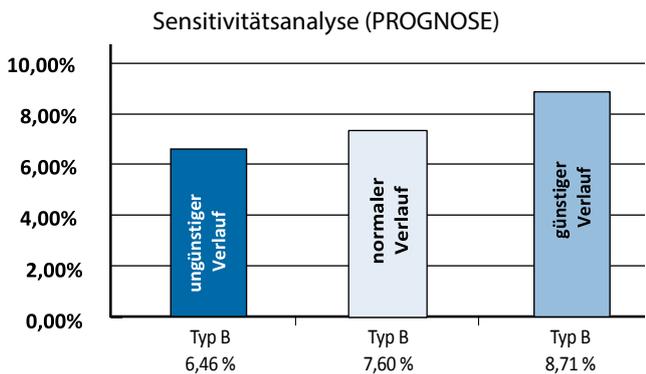
**Typ A: Durchschnittsertrag pro Jahr in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**



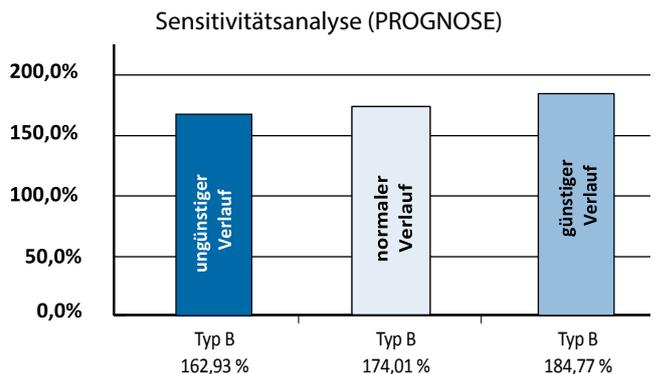
**Typ A: Kapital- und Ertragsrückzahlung in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**



**Typ B: Durchschnittsertrag pro Jahr in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**



**Typ B: Kapital- und Ertragsrückzahlung in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**



Anteile

12

## 12. ANTEILE

### 12.1 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Angeboten wird die Zeichnung von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft als Treugeber. Mit der Zeichnung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Treugebers verbunden, welche nachfolgend dargestellt sind und sich aus den Anlagebedingungen sowie dem Gesellschafts- und Treuhandvertrag (siehe Kapitel 25. „Anlagen“) ergeben.

Für die Gesellschaft werden die folgenden Anteilklassen gemäß § 149 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Sie unterscheiden sich wie folgt:

Typ A: laufende Entnahme in Abhängigkeit des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie einer rechnerischen Verzinsung von 5,0 % p.a. des auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrages

Typ B: keine laufende Entnahme in Abhängigkeit des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie einer rechnerischen Verzinsung von 6,0 % p.a. des auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrages

Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung.

Insbesondere hat die Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgende Hauptmerkmale:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrags und des Ausgabeaufschlags entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen, entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Recht auf Direkteintragung im Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft,

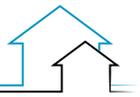
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Absatz 4 HGB (siehe Kapitel 3.2 „Risiken“ – Haftung des Anlegers). Verpflichtung des Treugebers zur Freistellung der Treuhänderin von dieser Haftung.

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger zu der Fondsgesellschaft erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Treugeber/Kommanditisten untereinander und im Verhältnis zu der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Treuhänderin. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin hat der Treugeber im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Kommanditisten zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vgl. § 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB).

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages ein Festkapitalkonto, ein variables Eigenkapitalkonto und ein Verlustvortragskonto geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Einlage auf ihrem festen Kapitalkonto am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) und Liquidität der Fondsgesellschaft beteiligt (siehe zu Beteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft sowie zu den Entnahmen das Kapitel 15. „Ermittlung und Verwendung von Erträgen“ sowie das Kapitel 16. „Auszahlungen“).

Die Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle 1.000 Euro der geleisteten Pflichteinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die Treugeber sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten zu lassen (unter Beachtung von § 7 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung unterliegen die in § 8 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, u.a. die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Treuhänderin, der AIF-KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen, die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft, der Bestellung und Abberufung der AIF-KVG bzw. der persönlich haftenden Gesellschaf-



terin sowie die Auflösung der Fondsgesellschaft. Grundsätzlich werden die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht. So bedürfen die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft, die Bestellung und Abberufung der AIF-KVG bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie die Auflösung der Fondsgesellschaft einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen (vgl. § 8 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechts der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Objektgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.

Details zu der Gesellschafterversammlung sowie den Gesellschafterbeschlüssen sind in §§ 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB zu.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschafts- und Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eingetragen zu lassen (vgl. § 4 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrages sowie § 11 des Treuhandvertrages). Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1 % der übernommenen Pflichteinlage. Die Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des

Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin verwaltet sodann die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrages weiterhin als Verwaltungstreuhänderin.

Die mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger haften nicht unmittelbar für die Verpflichtungen der Fondsgesellschaft. Soweit jedoch für die im Auftrag des Treugebers im Handelsregister eingetragene Treuhänderin eine persönliche Haftung für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft entsteht, hat der jeweilige Treugeber die Treuhänderin von dieser Haftung entsprechend seinem Anteil an der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Fondsgesellschaft freizustellen.

Sofern und sobald ein Treugeber seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, haftet der Direktkommanditist den Gläubigern der Fondsgesellschaft gegenüber mit seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1 % der übernommenen Pflichteinlage, solange er seine Pflichteinlage in Höhe der Haftsumme noch nicht vollständig geleistet hat (siehe Kapitel 3.4 „Risiken“ - Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien).

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers.

### 12.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft um 49.990.000 Euro einmalig oder in Teilbeträgen auf 50.000.000 Euro bis zum 31.12.2025 (bzw. nach Genehmigung durch die AIF-KVG bis zum 31.12.2026 zu erhöhen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von 15.000.000 Euro jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

Die Ausgabe der Anteile an der Fondsgesellschaft erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und die AIF-KVG. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

Die Anleger haben 20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme des Beitritts, den Rest – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die AIF-KVG unter Angabe des Verwendungszwecks „WIDe 10“ sowie ihrer Gesellschafternummer auf folgendes Konto der Treuhänderin zu leisten:

Kontoinhaber: **Erlanger Consulting GmbH**  
Institut: **Sparkasse Erlangen**  
IBAN: **DE82 7635 0000 0060 0212 49**  
BIC: **BYLADEM1ERH**

Eine Rückgabe oder ein Umtausch der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft ist nicht möglich. Eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen.

Das Angebot von in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Beteiligungen an der Fondsgesellschaft ist ausschließlich in Deutschland zulässig. Zu dem Profil des Anlegers siehe Kapitel 8, „Profil des typischen Anlegers“.

### 12.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis entspricht der Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 20.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren. Eine Veröffentlichung des Ausgabepreises erfolgt nicht.

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Zeichnungsbetrags. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft dar. Die Treuhänderin als Gründungskommanditistin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinen Ausgabeaufschlag gezahlt.

Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

### 12.4 Verfügungen und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages kann jeder Direktkommanditist bzw. Treugeber über seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft verfügen, z.B. im Wege der Abtretung, jeweils mit Wirkung zum 31.12. eines Geschäftsjahres, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhänderin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf bzw. davon abhängig gemacht werden kann, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht nach § 4 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Einzelheiten sind § 18 des Gesellschaftsvertrages zu entnehmen.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft stellt eine beschränkt veräußerbare Beteiligung dar, für die kein geregelter Markt existiert. Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass die Beteiligung an der Fondsgesellschaft über einen Zweitmarkt verkauft werden kann. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer an diesem Zweitmarkt sind indes nicht mit anderen Märkten, wie z.B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Veräußert ein Anleger seinen Gesellschaftsanteil auf dem Zweitmarkt, kann die AIF-KVG eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, maximal jedoch 9 % des nominalen Anteilswertes.

Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung eingeschränkt. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt.

### 12.5 Tod eines Gesellschafters

Beim Ableben eines Gesellschafters geht die Beteiligung auf die Erben oder Vermächtnisnehmer über. Sie haben sich gegebenenfalls durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen und durch einen Erbschein oder durch eine beglaubigte Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren. Einzelheiten hierzu enthält § 15 des Gesellschaftsvertrages.

### 12.6 Ausscheiden eines Gesellschafters

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist ausgeschlossen. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt;



- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird;
- er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt;
- er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung gemäß § 4 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrags ausgeschlossen wird;
- auf ihn die in § 4 Nr. 8 des Gesellschaftsvertrags genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen;
- die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die AIF-KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gemäß dem GWG nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Gesellschafter verpflichtet, dies unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Teilt ein Gesellschafter den Ausschlussgrund nach Maßgabe des vorstehenden Satzes pflichtwidrig nicht mit, wird der Gesellschafter bis zur Kenntnis der persönlich haftenden Gesellschafterin von dem Ausschlussgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Fondsgesellschaft behandelt.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.

Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausschei-

denden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gemäß § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB. Abweichend hiervon bemisst sich die Abfindung eines Gesellschafters, der gemäß § 4 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird, nach dem Buchwert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert der geleisteten Pflichteinlage.

Die AIF-KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilswertes.

Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Gesellschafter zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Ergibt sich für einen ausscheidenden Gesellschafter ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des ausscheidenden Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft.

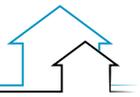
Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

Der Ausschluss eines Gesellschafters ist in den §§ 4 und 16 des Gesellschaftsvertrages geregelt, die Abfindung in § 17 des Gesellschaftsvertrages.

13

Kosten



## 13. KOSTEN

Die nachfolgenden Vergütungen und Kosten berücksichtigen die gesetzlichen Umsatzsteuersätze.

### 13.1 Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Kosten

#### Initialkosten

Der Fondsgesellschaft werden in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,50 % der Kommanditeinlage belastet. Diese stehen der AIF-KVG bzw. den von der AIF-KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft eingeschalteten Dienstleistern für Konzeption, Vertrieb und Marketing zu.

#### Vergütungen, die an die AIF-KVG zu zahlen sind

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-KVG eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1,85 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (derzeit 1,85 %), von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 jedoch mindestens 230.000 Euro p.a. (p.r.t.) Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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 zu Grunde gelegt. Die Berechnung der laufenden Vergütung erfolgt jahresanteilig. Die AIF-KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Vermittler von Anteilen an der Fondsgesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen ein wesentliches Entgelt aus der laufenden Vergütung der AIF-KVG in Höhe von bis zu 0,238 % des eingeworbenen Kapitals p.a., maximal jedoch 0,20 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 5,0 % in der Anteilklasse Typ A bzw. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten

beginnenden jährlichen Verzinsung von 6,0 % in der Anteilklasse Typ B übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### Vergütungen, die an Gesellschafter zu zahlen sind

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,036 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,075 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 5.950 Euro p.a. (p.r.t.). Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhänderin erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, die sie allen Anlegern, einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 35.700 Euro. Die AIF-KVG ist berechtigt, quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### **Vergütungen an Dritte**

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der (Objekt-) Gesellschaft für die laufende Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,35 % der Bemessungsgrundlage, wobei üblicherweise für jede verwaltete Einheit ein Fixbetrag oder ein Prozentsatz in Abhängigkeit der laufenden Nettokaltmiete vereinbart wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr der AIF-KVG nicht abgedeckt und wird der (Objekt-)Gesellschaft zusätzlich belastet. Die AIF-KVG wird dabei mit den jeweiligen Immobilienverwaltern marktgerechte Konditionen vereinbaren.

### **Summe der laufenden Kosten, die an die AIF-KVG, an Gesellschafter sowie an Dritte zu zahlen sind**

Die Summe der laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie mit der Immobilienverwaltung beauftragte Dritte kann jährlich bis zu 3,42 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft sowie mit der Immobilienverwaltung beauftragte Dritte kann ab Liquidationseröffnung jährlich insgesamt bis zu 4,61 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft 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. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 271.650 Euro p.a. (p.r.t.).

### **Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften**

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

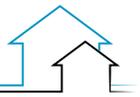
### **Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage (derzeit 0,18 %), mindestens jedoch 35.700 Euro p.a. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventar-

wert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Mindestvergütung zeitanteilig ab Genehmigung des AIF und der Verwahrstelle durch die BaFin berechnet. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vor-schüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

### **Transaktions- und Investitionskosten**

a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 der Anlagebedingungen (Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 263 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB bzw. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,70 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 4,98 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühren beinhalten neben der Transaktionsvergütung für die AIF-KVG von derzeit 2,00 % an Dritte zu zahlende, marktgerechte An-/Verkaufsmaklerprovisionen sowie eine Vergütung für die Vermittlung einer Fremdfinanzierung. Die zu zahlende, marktübliche Fremdfinanzierungsvermittlungsvergütung bemisst sich dabei an der jeweils vermittelten Finanzierungshöhe. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.



- b) Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts, belastet werden

Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Die der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Transaktionskosten können einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft haben.

#### **Sonstige Aufwendungen der Fondsgesellschaft**

Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:

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

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die oben genannten Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

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

#### **Geldwerte Vorteile**

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

#### **13.2 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren**

##### **Ausgabeaufschlag**

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar.

Ein Rücknahmeaufschlag wird nicht erhoben.

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

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

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen.

### 13.3 Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (nachfolgend „Gesamtkostenquote“ genannt). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die AIF-KVG, die Kosten für die Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die der Fondsgesellschaft belastet wurden.

Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen (nachfolgend „Transaktionskosten“ genannt), werden aus der Fondsgesellschaft oder von den Objektgesellschaften gezahlt und sind nicht in der berechneten Gesamtkostenquote enthalten.

Die Fondsgesellschaft investiert nicht in Vermögensgegenstände gemäß § 196 KAGB (Investmentanteile) und § 230 KAGB (Immobilien-Sondervermögen).

### 13.4 Rückvergütungen

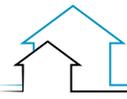
Der AIF-KVG fließen keine Rückvergütungen der aus der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

### 13.5 Pauschalvergütung

Es wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

# Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren

14



### 14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN

Zur Gewährleistung einer geeigneten Wertermittlung hat die AIF-KVG einheitliche Bewertungsverfahren gemäß § 169 KAGB festgelegt.

#### 14.1 Auswahl der externen Bewerter

Die AIF-KVG wird die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowohl vor deren Ankauf als auch im Rahmen der laufenden Bewertung durch die Einbeziehung geeigneter qualifizierter externer Bewerter sicherstellen.

Der externe Bewerter ist von der AIF-KVG, von den von der AIF-KVG verwalteten Fondsgesellschaften sowie den Personen mit engen Verbindungen zur AIF-KVG oder den verwalteten Fondsgesellschaften unabhängig. Er muss über ausreichende berufliche Garantien verfügen, um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können.

#### 14.2 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf

Auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und der hiernach erstellten internen Bewertungsrichtlinien darf die AIF-KVG für die Fondsgesellschaft über deren Objektgesellschaft(en) eine Investition in Sachwerte in Form von Immobilien nur vornehmen, sofern die Immobilien zuvor durch einen externen Bewerter bewertet wurden.

#### 14.3 Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft erfolgt mindestens einmal jährlich durch einen qualifizierten externen Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der internen Bewertungsrichtlinien der AIF-KVG. Darüber hinaus haben eine Bewertung der Vermögensgegenstände und eine Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen erhöht oder herabgesetzt wird.

#### 14.4 Bewertungsverfahren

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände ist auf den Verkehrswert abzustellen. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

Nach Maßgabe des § 271 Absatz 1 Nr. 1 KAGB ist der Verkehrswert von Immobilien für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb mit dem Kaufpreis anzusetzen. Sofern

die AIF-KVG der Auffassung ist, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln. Der Verkehrswert ist auf Grundlage eines Bewertungsmodells unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln, das auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruht. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen zeitlichen Abständen (jährlich) auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

Der Bewerter ist im Rahmen der Ankaufsbewertung verpflichtet, an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

#### 14.5 Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften

Die AIF-KVG wird im Rahmen der Fondsverwaltung Investitionen in Objektgesellschaften tätigen, die selbst Immobilien halten oder diese erwerben. Diese mittelbaren Investitionen in Immobilien unterliegen abweichenden Bewertungsvorschriften, um der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der Transaktion Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen.

Der Wert der Beteiligung an einer Objektgesellschaft wird durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen ermittelt. Die in der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei mit dem Wert anzusetzen, der zuvor durch den Immobilienbewerter nach dem oben dargestellten Verfahren festgelegt wurde. Hierbei wird der Bewerter alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Gutachten darlegen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Gutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögenswert laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern.

#### 14.6 Ermittlung des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil (Anteilswert) werden die Verkehrswerte aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt (Nettoinventarwert) und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt.



### 14.7 Offenlegung der Bewertungen

Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil werden den Anlegern nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil offengelegt.

### 14.8 Bisherige Wertentwicklung

Da für die Fondsgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nicht möglich.

15

## Ermittlung und Verwendung von Erträgen



## 15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN

### 15.1 Ertragsermittlung

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden nach den Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (nachfolgend „KARBV“ genannt) und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages durch eine Gewinn- und Verlustrechnung ermittelt.

Die Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften und unter Umständen aus der vorübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben. Die Rückflüsse aus den Beteiligungen stammen aus der Vermietung der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Ferner erzielt die Fondsgesellschaft Erträge aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen, einschließlich der Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft auch nicht realisierte Erträge oder Aufwendungen aus Zeitwertänderungen erzielen. Diese ergeben sich aus der Auf- oder Abwertung der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung.

### 15.2 Ertragsverwendung

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und den Regelungen in den Anlagebedingungen verwendet. Sofern die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, sollen sie während der Investitions- und Bewirtschaftungsphase an Anleger der Anteilklasse Typ A und während der Desinvestitionsphase an alle Anleger ausgezahlt werden (siehe hierzu nachstehendes Kapitel). Im Jahresbericht erfolgt die Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschafter nach den Vorgaben des § 24 KARBV.

16

## Auszahlungen



## 16. AUSZAHLUNGEN

Unabhängig von den Erträgen fließt der Fondsgesellschaft Liquidität aus Auszahlungen aus den Objektgesellschaften zu. Diese resultiert aus den Einnahmen aus der Vermietung der mittelbar erworbenen Immobilien und deren späterer Veräußerung abzüglich der auf Ebene der Objektgesellschaften anfallenden Ausgaben (Fremdkapitalzinsen, Bewirtschaftungskosten, Verwaltungskosten etc.).

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft, insbesondere Erträge und Veräußerungserlöse aus den Vermögensgegenständen, soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird.

Es ist geplant, monatliche Auszahlungen in Höhe von 2,5 % p.a. (p.r.t.) an die Anleger der Anteilklasse A vorzunehmen. Für den Monat der jeweiligen Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals sowie der darauffolgenden zwölf Monate erfolgen planmäßig keine laufenden Auszahlungen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Ausgeschüttete Erträge unterliegen nicht dem Quellensteuerabzug.

Anleger der Anteilklasse B erhalten planmäßig keine laufende Auszahlung. Vielmehr erhalten sie erst in der Desinvestitionsphase der Fondsgesellschaft Auszahlungen, wenn die bis dahin möglicherweise gebildeten Liquiditätsreserven und die Geldmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Fondsimmobilen zu verteilen sind.

17

## Laufzeit, Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft



## 17. LAUFZEIT, AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt („liquidiert“), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin Liquidatorin. Sie wird sich zur Abwicklung der Liquidation der Dienste der AIF-KVG bedienen. Sie wird das Gesellschaftsvermögen bestmöglich verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Kommanditeinlagen nach Maßgabe der jeweiligen festen Kapitalkonten zueinander zu verteilen.

Die Fondsgesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

Endet der Fremdverwaltungsvertrag mit der AIF-KVG, so hat die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft das Recht, gemäß § 6 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des Fonds zu beauftragen. Eine solche Konstellation kann jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eintreten. Die Rechte der Anleger sind durch eine solche Übertragung auf eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betroffen.

18

**Jahresberichte, Abschlussprüfer**



## 18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB zu erstellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen. Für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wird der Abschlussprüfer von der persönlich haftenden Gesellschafterin benannt.

Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter einen Jahresbericht zugesandt. Jahresberichte sind darüber hinaus bei der AIF-KVG erhältlich. Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Gleiches gilt für die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Leverage und für Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt.

Es ist beabsichtigt, einen deutschen Wirtschaftsprüfer, der über einschlägige Erfahrungen im Kapitalmarktrecht verfügt zu beauftragen.

19

## Vertragspartner und Verträge



## 19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE

### 19.1 Gesellschafter der Fondsgesellschaft

<b>Persönlich haftende Gesellschafterin</b>	<b>WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH</b>
Sitz der Gesellschaft	An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt
Handelsregister	Amtsgericht Bamberg, HRB 7966
Stammkapital	25.000 Euro
Geschäftsführer	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Piepereit
Gesellschafter	Dieter Lahner
<b>Treuhänderin/Kommanditistin der Fondsgesellschaft</b>	<b>Erlanger Consulting GmbH</b>
Sitz der Gesellschaft	Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 7209
Stammkapital	50.000 DM
Geschäftsführer	Christine Kasanmascheff
Gesellschafter	Christine Kasanmascheff



### 19.2 Wichtige Vertragspartner

<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-KVG)</b>	<b>WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH</b>
Sitz der Gesellschaft	An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt
Handelsregister	Amtsgericht Bamberg, HRB 7954
Gründungsdatum	20.06.2014
Stammkapital	125.000 Euro
Tag der ersten Eintragung	12.08.2014
Geschäftsführer *)	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Piepereit
Gesellschafter	Dieter Lahner Barbara Lahner Christoph Lahner Johannes Lahner

<b>Verwahrstelle</b>	<b>Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</b>
Sitz der Gesellschaft	Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth
Handelsregister	Amtsgerichts Fürth, HRB 14241
Stammkapital	150.000 Euro
Geschäftsführer	Micha Shilon Markus Stock
Gesellschafter	Micha Shilon Markus Stock

\*) Hauptfunktionen der Geschäftsführer der AIF-KVG außerhalb der AIF-KVG:  
Herr Dieter Lahner ist außerdem Geschäftsführer der CLS Grundbesitz und  
Projektentwicklungs GmbH, der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH  
sowie der WIDe Wertimmobilien Deutschland Management GmbH



### 19.3 Wichtige Verträge

Neben dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und dem Treuhandvertrag (siehe Kapitel 25. „Anlagen“) hat die Fondsgesellschaft insbesondere folgende Verträge geschlossen:

#### 19.3.1 Fremdverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der AIF-KVG mit Datum vom 05.09.2024 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen.

Die AIF-KVG ist mit den in Kapitel 5. „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der AIF-KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die AIF-KVG ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die AIF-KVG ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und Dienstleistungen auf Dritte zu übertragen. Dabei hat sie die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 36 KAGB, sowie die hierzu ergangenen Verwaltungsvorgaben der BaFin zu beachten. Die AIF-KVG verpflichtet sich, bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die gesetzlichen Bestimmungen sowie behördlichen Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin), sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft einzuhalten.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der AIF-KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie wird jedoch nicht über die Vermögensgegenstände verfügen oder diesbezügliche Verpflichtungen eingehen. Die AIF-KVG ist verpflichtet, die ihr nach dem KAGB und dem Fremdverwaltungsvertrag zukommenden Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen. Die AIF-KVG haftet für vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln. Weiterhin haftet die AIF-KVG für Verschulden eines Dritten, auf den sie einzelne Aufgaben ausgelagert hat, wie für ein eigenes Verschulden.

Das Recht der AIF-KVG die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten erlischt

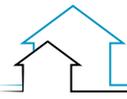
- i) mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrags
- ii) mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AIF-KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder
- iii) durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit der AIF-KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der AIF-KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der AIF-KVG.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet entweder automatisch mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft oder durch Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags. Die AIF-KVG und die Fondsgesellschaft sind berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag zu kündigen. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich.

Der Fremdverwaltungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit dem Fremdverwaltungsvertrag Bamberg.

Die Vergütung der AIF-KVG für die Leistungen unter dem Fremdverwaltungsvertrag ist in Kapitel 13. „Kosten“ dargelegt.

Der Fremdverwaltungsvertrag begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der AIF-KVG und der Fondsgesellschaft und keine mit den Anlegern der Fondsgesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Fremdverwaltungsvertrag keine direkten Rechte gegenüber der AIF-KVG zu.



### 19.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die AIF-KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und eines Service Level Agreements mit der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU („Level-2-Verordnung“ genannt) die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Die Verträge unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist Erlangen.

Von der Verwahrstelle werden für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die in Kapitel 6. „Die Verwahrstelle“ aufgeführten Dienstleistungen erbracht.

Die Verwahrstelle hat die ihr obliegenden Aufgaben grundsätzlich selbst wahrzunehmen. Sie ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen, wenn sie darlegen kann, dass es einen objektiven Grund für die Übertragung gibt und die Übertragung nicht der Umgehung der Vorschriften des KAGB dient. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sie von diesem Recht keinen Gebrauch gemacht.

Aufgaben, die zu Interessenkonflikten zwischen der Fondsgesellschaft, den Anlegern, der AIF-KVG und der Verwahrstelle führen könnten, darf die Verwahrstelle nicht wahrnehmen, es sei denn, es besteht eine funktionale und hierarchische Trennung zwischen der Ausführung der Verwahrstellenaufgaben und der potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben. Die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern gegenüber offengelegt.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft und den Anlegern für Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle und die Personen, die die Verwahrstelle vertreten, ihre Verpflichtungen als Verwahrstelle nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag nicht erfüllen. Sie haftet dem Grunde nach nur, soweit ihr oder einer der Personen, die sie vertritt, Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2027. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vertrag endet außerdem, wenn der AIF-KVG seitens der BaFin ein Wechsel der Verwahrstelle auferlegt wird.

Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement wurde auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Die Laufzeit dieses Service Level Agreements ist an die Laufzeit des vorgenannten Treuhandvertrages gekoppelt.

Die Verwahrstelle hat die BaFin über die Kündigung des Verwahrstellenvertrags zu informieren. Die Verwahrstelle darf ihre Tätigkeit im Fall einer Kündigung nur dann beenden, wenn eine andere Verwahrstelle bestellt wurde und die BaFin den Wechsel der Verwahrstelle genehmigt hat.

Den Anlegern stehen unmittelbare Haftungsansprüche gegenüber der Verwahrstelle bei Abhandenkommen von verwahrten Vermögensgegenständen zu.

Die Vergütung der Verwahrstelle für ihre Leistungen unter dem Verwahrstellenvertrag ist im Kapitel 13. „Kosten“ dargelegt.

### 19.3.3 Dienstleistungsverträge

Es ist beabsichtigt, Dienstleistungsverträge - zu marktüblichen Konditionen - abzuschließen. Aus den nachfolgend geplanten Dienstleistungsverträgen ergeben sich keine unmittelbare Rechte für die Anleger.

- **Verwalterverträge**

Es ist beabsichtigt einen Dienstleister mit der Durchführung der Hausverwaltung (z.B. kaufmännische Mietverwaltung, Nebenkostenabrechnung und Mahnwesen) der Vermögensgegenstände zu beauftragen. Die bei Erwerb von Immobilienobjekten bereits bestehenden Verwalterverträge werden gegebenenfalls übernommen oder es kommt zum Abschluss eines neuen Verwaltervertrages. Es ist u.a. vorgesehen, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH mit der Hausverwaltung zu beauftragen. Das Assetmanagement soll hingegen plangemäß bei der AIF-KVG verbleiben.



- **Finanzierungsvermittlung**

Ein Dienstleister soll mit der Vermittlung von Finanzierungen in der von der AIF-KVG mitgeteilten Höhe für anstehende Immobilieninvestitionen beauftragt werden. Über den Abschluss der vermittelten Darlehensverträge entscheidet die AIF-KVG. Es ist derzeit vorgesehen, die CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH mit der Finanzierungsvermittlung zu beauftragen.

- **Marketingvertrag**

Die AIF-KVG beabsichtigt, einen Dienstleister im Rahmen des Abschlusses eines Marketingvertrages mit verschiedenen Marketingaktivitäten während der Zeichnungsphase zu beauftragen. Es ist derzeit geplant, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH mit dem Marketing zu beauftragen.

- **Eigenkapitaleinwerbung**

Es ist beabsichtigt, mehrere Unternehmen mit der Eigenkapitalvermittlung für die Fondsgesellschaft zu beauftragen. Es ist unter anderem geplant, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH mit der Eigenkapitalvermittlung zu beauftragen.

- **Ankaufsmakler**

Mit einem Dienstleister soll ein Ankaufsmaklervertrag abgeschlossen werden. Der Ankaufsmakler verpflichtet sich hierbei bei der AIF-KVG die Gelegenheit zum Abschluss von Kaufverträgen über Immobilien oder Immobiliengesellschaften nachzuweisen. Es ist derzeit geplant, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH zu beauftragen.

- **Vermietungsmakler**

Mit einem Dienstleister soll ein Vermietungsmaklervertrag abgeschlossen werden. Der Vermietungsmakler verpflichtet sich für die Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze des Immobilienbestands Mietinteressenten nachzuweisen oder den Abschluss von Mietverträgen zu vermitteln. Es ist derzeit geplant, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH zu beauftragen.

- **Verkaufsmakler**

Die AIF-KVG beabsichtigt, einen Dienstleister mit der Vermittlung des Anlageobjektverkaufs einschließlich der Transaktionsabwicklung und der damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen zu beauftragen. Es ist derzeit geplant, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH zu beauftragen.

20

**Umstände oder Beziehungen,  
die Interessenkonflikte  
begründen können**



## 20. UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN

### 20.1 Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der WIDe Gruppe

Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen der AIF-KVG, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft und den nachstehend aufgeführten Unternehmen der WIDe Gruppe, welche die AIF-KVG mit den nachfolgend beschriebenen Tätigkeiten beauftragt hat oder zu beauftragen beabsichtigt:

- Marketing (WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH),
- Maklertätigkeit für Einkauf, Verkauf und Vermietung (WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH),
- Objektverwaltung (WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH),
- Finanzierungsvermittlung (CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH).

Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung innerhalb der WIDe Gruppe können hier Interessenkonflikte entstehen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben können. Dabei besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Fondsgesellschaft und deren Anleger, sondern zugunsten verbundener Gesellschaften getroffen werden.

Herr Dieter Lahner ist sowohl Geschäftsführer der AIF-KVG als auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH und der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH. Herr Christoph Lahner ist Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH und der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH. Herr Johannes Lahner und Herr Simon Piepereit sind Geschäftsführer der AIF-KVG und Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft.

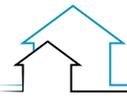
Herr Dieter Lahner, Herr Johannes Lahner und Herr Simon Piepereit sind zudem auch Geschäftsführer weiterer von der AIF-KVG verwalteter Investmentvermögen.

Aufgrund dieser Verflechtung besteht die Gefahr, dass die genannten Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteil-

gen Auswirkungen für die Fondsgesellschaft führen können. Interessenkonflikte bestehen zudem auf Gesellschafterebene insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Herr Dieter Lahner bzw. Familienangehörige von Herrn Dieter Lahner die alleinigen Gesellschafter der Unternehmen der WIDe Gruppe sind.

Denkbar sind auf Ebene der WIDe Gruppe u.a. die folgenden konkreten Interessenkonflikte:

- Durch die Investition in ein Objekt, welches einem Unternehmen der WIDe Gruppe oder einer mit der WIDe Gruppe verbundenen Gesellschaft oder Person gehört, können Interessenkonflikte entstehen. Dies insbesondere dadurch, dass gegebenenfalls zu hohe Erwerbspreise für die Immobilie gezahlt werden.
- Die Fondsgesellschaft nimmt Fremdkapital von einem Unternehmen der WIDe Gruppe oder von einem mit ihr verbundenen Unternehmen auf. Hier können sowohl bei der Festlegung der Bedingungen der Fremdkapitalausreichung als auch aufgrund möglicher Vermittlungsprovisionen Interessenkonflikte entstehen.
- Sofern die AIF-KVG weitere Investmentvermögen mit einer vergleichbaren Investitionsstrategie auflegt, bevor das Kapital der Fondsgesellschaft voll platziert bzw. der für Anlagen zur Verfügung stehende Betrag vollständig investiert ist, können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potenzieller Anleger als auch im Bereich der Investition des erworbenen Kapitals aufgrund der vergleichbaren Investitionsstrategie der beiden verwalteten Gesellschaften entstehen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, wie Ausschüttungsentscheidungen, die die AIF-KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, zu Interessenkonflikten mit der Fondsgesellschaft kommt, die sich negativ auf den Wert der von der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltene Vermögensgegenständen auswirken.
- Sofern die AIF-KVG bzw. ihre Geschäftsführer Dieter Lahner, Johannes Lahner und Simon Piepereit dringliche Themen anderer Investmentvermögen bzw. geschlossener Fonds bevorzugt bearbeiten, kann es zu Verlusten der Fondsgesellschaft kommen oder die Fondsgesellschaft kann sich ihr bietende wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.



- Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft übt die der Gesellschaft im Fremdverwaltungsvertrag mit der AIF-KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der AIF-KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Gesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Sowohl die AIF-KVG als auch die persönlich haftende Gesellschafterin sind verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der AIF-KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Personenidentität auf Geschäftsleiterebene bei den beiden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen oder Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag anders oder zu einem anderen Zeitpunkt ausgeübt werden als in dem Fall, in dem eine solche Personenidentität nicht besteht.

Die von der AIF-KVG erlassene Interessenkonflikt-Richtlinie soll vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden (Siehe auch Kapitel 9.1 „Faire Behandlung der Anleger“ - Interessenkonflikt-Richtlinie).

Die mit Interessenkonflikten verbundenen Risiken sind im Kapitel 3. „Risiken“ - Interessenkonflikte erläutert.

### 20.2 Interessenkollision zwischen der Treuhänderin und der beratenden Steuerberater und Rechtsanwaltssozietät

Frau Christine Kasanmascheff ist alleinige Gesellschafterin der Treuhänderin. Frau Christine Kasanmascheff ist außerdem Geschäftsführerin der Treuhänderin. Sie ist die Tochter von Herrn Johann Schorr und die Ehefrau von Herrn Matthias Kasanmascheff, welche beide Gesellschafter einer die WIDe Gruppe beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät (Rechtsform PartG mbB) sind.

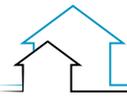
Aufgrund der engen Beziehung zwischen diesen Personen können sich Interessenkonflikte der Treuhänderin sowie der beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät ergeben.

### 20.3 Interessenkollisionen auf Ebene der Verwahrstelle

Die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH übt unter Leitung von Herrn Rechtsanwalt Micha Shilon die Verwahrstellenfunktion für die Fondsgesellschaft aus. Eine andere, von Herrn Rechtsanwalt Markus Stock geleitete Abteilung der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist Auslagerungsdienstleister für die AIF-KVG in den Bereichen Informationssicherheit und Interne Revision. Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Interessenkonflikte hat die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH dadurch gelöst, dass sie die für solche Fälle im Verwahrstellenrundschriften der BaFin vorgesehene „Divisionslösung“ streng umgesetzt hat. Dies bedeutet konkret, dass die beiden vorgenannten Abteilungen, räumlich, hierarchisch, personell und funktional streng getrennt voneinander ihren jeweiligen Aufgaben nachgehen.

# Steuerliche Grundlagen

21



### 21. STEUERLICHE GRUNDLAGEN

#### 21.1 Allgemeines

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Fondsgesellschaft dargestellt. Aufgrund der Komplexität des deutschen Steuerrechts können diese Ausführungen eine detaillierte steuerliche Beratung, in die auch die individuellen Belange eines Anlegers einfließen müssen, nicht ersetzen. Die Ausführungen unterstellen, dass es sich beim Anleger um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen gehalten wird.

Soweit in den nachfolgenden Ausführungen nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt wird, geht die AIF-KVG davon aus, dass der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanziert.

Die Fondsgesellschaft fällt als Personengesellschaft nicht in den Anwendungsbereich des neuen Investmentsteuergesetzes in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung (vgl. § 1 Absatz 3 S. 1 Nr. 2 InvStG n.F.). Nach der bis zum 31.12.2017 geltenden Fassung des Investmentsteuergesetzes erfüllt sie zudem nicht die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Investmentfonds; sie gilt als Personen-Investitionsgesellschaft (§ 1 Absatz 1c in Verbindung mit § 18 InvStG a.F.). Es gelten daher für das Beteiligungsangebot die allgemeinen Grundsätze für die Besteuerung von Personengesellschaften.

Für den Fall, dass eine oder mehrere dieser vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, z.B. wenn die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, kann dies zu Abweichungen von den hier dargestellten steuerlichen Folgen führen.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzesänderungen bzw. nicht veröffentlichte Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft jederzeit ändern. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder gegebenenfalls in einem finanzgerichtlichen Verfahren erfolgen. Eine

Haftung der für die Fondsgesellschaft und deren Gesellschafter angestrebten steuerlichen Behandlung kann daher nicht übernommen werden. Darüber hinaus übernehmen weder die Fondsgesellschaft noch die AIF-KVG die Zahlung von Steuern für die Anleger.

Hinsichtlich der steuerlichen Risiken aus diesem Alternativen Investmentfonds wird auf die gesonderte Darstellung im Kapitel 3. „Risiken“ verwiesen.

#### 21.2 Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft

##### 21.2.1 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine deutsche Personengesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, die für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenständiges Steuersubjekt darstellt, sondern als steuerlich transparent gilt. Die Einkünfte werden auf Ebene der Personengesellschaft ermittelt sowie einheitlich und gesondert für jeden Anleger festgestellt. Anschließend hat jeder einzelne Anleger seinen – auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellten und ihm zugewiesenen – Ergebnisanteil der persönlichen Einkommensbesteuerung (zzgl. gegebenenfalls Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) zu unterwerfen.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine sogenannte „gewerblich geprägte“ Personengesellschaft, die kraft Gesetzes – und unabhängig von der auf Ebene der Fondsgesellschaft ausgeübten Tätigkeit – Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz (EStG) erzielt.

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft mittelbar über Objektgesellschaften Immobilien erwirbt, hält, verwaltet und zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußert. Bei den Objektgesellschaften handelt es sich ebenfalls um (steuerlich transparente) Personengesellschaften.

Die Objektgesellschaften der Fondsgesellschaft werden während der Fondslaufzeit insbesondere Mieteinnahmen aus der Vermietung von Immobilien in Deutschland und unter Umständen Zinseinnahmen durch Verzinsung freier Liquidität erzielen. Die Fondsgesellschaft selbst erzielt Einkünfte aus ihren Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus der Verzinsung ihrer Guthaben.

##### 21.2.2 Gewinnerzielungsabsicht

Die steuerliche Anerkennung der Einkünfte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft setzt das Vorliegen einer steu-



erlichen Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des einzelnen Anlegers voraus. Eine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, sofern mit der Erzielung eines steuerlichen Totalgewinns gerechnet werden kann. Es ist geplant, dass die Anleger aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, an den laufenden steuerpflichtigen Ergebnissen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen sowie an möglichen Veräußerungsgewinnen partizipieren. Auf Basis einer Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt ein Totalgewinn erzielt wird.

### 21.2.3 Ermittlung der Einkünfte

Das laufende steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird auf Basis der jährlich zu erstellenden Steuerbilanz ermittelt. Nachfolgend werden die steuerlichen Regelungen jeweils getrennt für die Investitionsphase, die Nutzungsphase und die Veräußerung/Beendigung der Fondsgesellschaft dargestellt.

#### Besteuerung in der Investitionsphase

Mit Urteil vom 26.04.2018 (BFH, Urteil vom 26.04.2018 – IV R 33/15 –, DStR 2018, 1491) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung etc.) sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen. Die bisherige ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach sogenannte „Fondsetablerungskosten“ bei modellhaften Gestaltungen des Fonds zu aktivieren waren, kann entsprechend der Urteilsbegründung des Bundesfinanzhofs seit Inkrafttreten des § 15b EStG keine Anwendung mehr finden. Durch Einführung des § 15b EStG durch Art 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 (BGBl. I 2005, 3683) hat der Gesetzgeber laut Bundesfinanzhof eine eigene Regelung für die vorliegenden Gestaltungen getroffen und erkennt entsprechende modellhafte Gestaltungen grundsätzlich an. Der sofortige Betriebsausgabenabzug von Fondsetablerungskosten wäre demnach somit grundsätzlich möglich. Dieser neuen Rechtsprechung schloss sich die Finanzverwaltung jedoch nicht an, so dass grundsätzlich die bisherige Verwaltungsauffassung entsprechend dem sogenannten „Fondserlass“ (BMF vom 20.10.2003, IV C 3-S2253a-48/03, BStBl. I 2003, 546) weiter existierte.

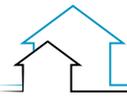
Am 12.12.2019 wurde seitens des Gesetzgebers der oben beschriebenen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil vom 26.04.2018- IV R 33/15 -, DStR 2018, 1491) jedoch rückwirkend eine Absage erteilt, indem dieser die bis dato nur in Form eines Verwaltungserlasses niedergelegte Aktivierungspflicht von Fondsetablerungskosten durch Einführung eines neuen § 6e EStG in den Rang eines Gesetzes erhob. Dies hat zur Folge, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung, etc.) bei modellhaften Gestaltungen nun doch nur im Rahmen der Anschaffungskosten steuerlich zu berücksichtigen und eben nicht sofort abzugsfähig sind. Die AIF-KVG geht danach davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase gemäß § 6e Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 EStG nicht sofort abzugsfähige Betriebsausgaben darstellen, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden müssen, da davon auszugehen ist, dass die Anleger in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine wesentlichen Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Vertragswerk haben (vgl. § 6e Absatz 1 Satz 2 EStG).

#### Besteuerung in der Nutzungsphase

Die Fondsgesellschaft übt keine eigene gewerbliche Tätigkeit aus. Sie hält lediglich Beteiligungen an den Objektgesellschaften.

Einkünfte aus der laufenden Grundstücksvermietung fallen originär nur auf Ebene der Objektgesellschaften an. Diese werden der Fondsgesellschaft von den Objektgesellschaften zugewiesen. Ergänzt um die eigenen Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben (insbesondere Verwaltungskosten) der Fondsgesellschaft sowie Sonderbetriebseinnahmen und Sonderbetriebsausgaben der Fondsgesellschaft und Anleger ergibt sich in der Summe der maßgebliche steuerliche Gewinn bzw. Verlust der Fondsgesellschaft.

Auf Ebene der Objektgesellschaften sind die erworbenen Immobilien mit ihren Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Diese stellen in den Objektgesellschaften die Bemessungsgrundlage für die steuerliche AfA (Absetzung für Abnutzung) der im Anlagevermögen aktivierten Wirtschaftsgüter dar. Die AfA kann jedoch nur für diejenigen Wirtschaftsgüter geltend gemacht werden, die auch einer wirtschaftlichen oder technischen Abnutzung unterlie-



gen. Dazu gehören insbesondere die von den Objektgesellschaften zu erwerbenden Gebäude und sonstige einem Werteverzehr unterliegenden Wirtschaftsgüter, nicht jedoch Grund und Boden. Bei Erwerb einer Immobilie ist daher der Gesamtkaufpreis auf Grund und Boden, Gebäude und gegebenenfalls andere Wirtschaftsgüter aufzuteilen.

Sofern nach Erwerb der Immobilien durch die Objektgesellschaften Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen anfallen, können diese unter Umständen zu nachträglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten führen. Diese wären dann nicht sofort bei Zahlung als Betriebsausgaben zu verbuchen, sondern würden sich in den Objektgesellschaften nur über die jährliche Abschreibung auswirken. Nachträgliche Herstellungskosten sind nach § 255 Absatz 2 HGB Aufwendungen für eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes. Steuerlich sind zudem sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ausgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne die Umsatzsteuer übersteigen.

Zu den sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben zählen im Wesentlichen Finanzierungskosten der zu erwerbenden Immobilien, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien und laufende Verwaltungskosten. Bezüglich des Schuldzinsabzugs ist gegebenenfalls die Beschränkung aufgrund der sogenannten Zinsschranke des § 4h EStG zu beachten. Sollte demnach ein Abzug in einem Veranlagungszeitraum nicht möglich sein, wird der entsprechende Betrag vorgetragen und erhöht in den Folgejahren den Zinsaufwand bzw. geht unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Aufgabe oder Übertragung des Betriebs oder Ausscheiden eines Gesellschafters) anteilig unter. Konzeptgemäß kommt das Abzugsverbot nicht zum Tragen.

### **Besteuerung bei Veräußerung / Beendigung des Investmentvermögens**

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, sind entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften bzw. von Immobilienveräußerungen auf Ebene dieser Objektgesellschaften dem Grunde nach als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig.

Ein Veräußerungsgewinn aus einer Immobilienveräußerung einer Objektgesellschaft in der Rechtsform der Personengesellschaft ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Betriebsausgaben und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens (aktivierte Anschaffungskosten abzüglich der geltend gemachten Abschreibungen).

Im Fall der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft ergibt sich der Veräußerungsgewinn oder -verlust durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses mit dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung (Wert des steuerlichen Kapitalkontos der Fondsgesellschaft in der Bilanz der Objektgesellschaft) und den Kosten der Anteilsveräußerung.

### **21.2.4 Verfahrensrechtliche Regelungen**

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird von dem für die Besteuerung der Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert für jeden Anleger festgestellt (vgl. §§ 179, 180 Abgabenordnung) und automatisch (von Amts wegen) den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern der betreffenden Anleger übermittelt.

Soweit einzelne Anleger zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Sonderbetriebsausgaben) getragen haben (z.B. Zinsen einer etwaigen Fremdfinanzierung, Reisekosten etc.), können diese ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung der Fondsgesellschaft steuerlich berücksichtigt werden. Sollten einzelne Anleger zusätzliche Erträge im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Sonderbetriebseinnahmen) erzielt haben, können diese ebenfalls ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung der Fondsgesellschaft steuerlich berücksichtigt werden. Die Treuhänderin wird daher die Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben der Anleger jährlich abfragen. Eine Berücksichtigung dieser Erträge und Aufwendungen in der persönlichen Einkommensteuererklärung der Anleger ist hingegen nicht möglich.

### **21.2.5 Gewerbesteuer**

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften unterliegen als stehende Gewerbebetriebe im Sinne des Einkommensteuergesetzes der Gewerbesteuer (§ 2 GewStG) und sind insoweit – anders als bei der Einkommensteuer – selbst



Steuersubjekt. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag, der aus dem einkommensteuerrechtlich ermittelten Gewinn abgeleitet wird. Für die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften wird der Gewerbeertrag um den Freibetrag von 24.500 Euro reduziert. Der so ermittelte Gewinn wird um besondere gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnungen und Kürzungen ergänzt.

Die wesentliche Kürzungsvorschrift bei der Ermittlung des Gewerbeertrags ergibt sich für die Fondsgesellschaft aus § 9 Nr. 2 GewStG. Danach wird der Gewerbeertrag der Fondsgesellschaft in voller Höhe um den Gewinnanteil aus der Beteiligung an anderen gewerblichen Personengesellschaften gekürzt. Nicht unter die Kürzungsvorschrift fallen jedoch diejenigen Gewinnanteile, die der Fondsgesellschaft aus Beteiligungen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften (z.B. mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) zugewiesen werden. Diese unterliegen dann im Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer.

Da die Objektgesellschaften konzeptgemäß ausschließlich eigenen, in ihrem Betriebsvermögen befindlichen Grundbesitz verwalten, ist ihr Gewinn um den Teil des Gewerbeertrages zu kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG).

Als Hinzurechnungen kommen insbesondere die Entgelte für Schulden in Betracht. Hierzu gehören nach Auffassung der Finanzverwaltung auch diejenigen Zinsen, die ein Anleger für die Refinanzierung seiner Beteiligung aufwendet. Hinzuzurechnen sind bei der jeweiligen Gesellschaft die Zinsen zu 25 %, soweit sie einen Betrag von 100.000 Euro übersteigen. Soweit die Zinsen der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes zuzurechnen sind, sind diese zwar zunächst hinzuzurechnen, im Rahmen der erweiterten Kürzung jedoch wieder auszusondern (siehe oben).

Ein Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft gehört grundsätzlich zum Gewerbeertrag bei der Objektgesellschaft. Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird wegen der Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG eine Doppelfassung des Veräußerungsgewinns vermieden.

Die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig von dem anzuwendenden Steuersatz. Dieser wiederum richtet sich in ers-

ter Linie nach dem sogenannten „Hebesatz“ der Gemeinde, in der die betreffende Gesellschaft Betriebsstätten bzw. ihren Ort der Geschäftsleitung unterhält.

Soweit es auf Ebene der Fondsgesellschaft zu einer Belastung mit Gewerbesteuer kommt, stellt diese eine steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Absatz 5b EStG).

#### 21.2.6 Umsatzsteuer

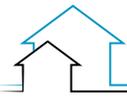
Da die Fondsgesellschaft über ihre Tätigkeit (d.h. Erwerb und Halten von Beteiligungen an Objektgesellschaften) keine weiteren wirtschaftlichen Tätigkeiten ausübt, ist sie kein Unternehmer im umsatzsteuerrechtlichen Sinne. Vorsteuerbeträge, die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, sind daher nicht abzugsfähig. Die ausgewiesenen Vorsteuern stellen entsprechend Kosten für die Fondsgesellschaft dar.

Die Objektgesellschaften sind demgegenüber Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG). Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist jedoch gemäß § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Gemäß § 9 Absatz 2 UStG besteht allerdings die Möglichkeit, auf diese Steuerbefreiung zu verzichten. Danach können die Objektgesellschaften zur Steuerpflicht optieren, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dies hätte den Vorteil, dass die Objektgesellschaft die ihr in Rechnung gestellte Vorsteuer anteilig, soweit sie auf die steuerpflichtige Vermietung entfällt, abziehen kann.

Die Veräußerung der Immobilien ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG ebenfalls umsatzsteuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Absatz 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann in der notariellen Urkunde zur Umsatzsteuerpflicht (ganz oder bezogen auf die umsatzsteuerpflichtig vermieteten Einheiten) optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Absatz 1 Nr. 3 UStG die Umsatzsteuer.

#### 21.2.7 Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Daher wird auf Ebene der Objektgesellschaften jeweils mit Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb ei-



ner Immobilie Grunderwerbsteuer anfallen. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, in der Regel dem Kaufpreis des Grundstücks. Der Steuersatz beträgt zurzeit je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten der erworbenen Grundstücke und ist dementsprechend in der Handels- und Steuerbilanz zu aktivieren.

Gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand an einer Personengesellschaft, die ein Grundstück im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 90 % ändert. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von den Objektgesellschaften erworbener Grundstücke ein zweites Mal Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Eigenkapitaleinwerbung mehr als 90 % der Anteile an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Diese Auffassung vertritt die Finanzverwaltung darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach der Eigenkapitaleinwerbung erworbenen Grundstücke, wenn dies insgesamt aufgrund eines vorgefassten Gesamtplans erfolgt. Letzteres wird in der Literatur jedoch abgelehnt, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehle. Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG) anzusetzen. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist in diesem Fall die grundbesitzende Gesellschaft selbst.

Im Übrigen könnte unter Umständen auch Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Absatz 3 GrEStG oder § 1 Absatz 3a GrEStG anfallen, wenn ein Rechtsträger, mittelbar oder unmittelbar, eine 90 %ige (wirtschaftliche) Beteiligung erwirbt.

### 21.2.8 Grundsteuer

Die Fondsgesellschaft ist über ihre Objektgesellschaften im Hinblick auf ihre mittelbar gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit Grundsteuer belastet. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Grundsteuerwert der Grundstücke, welcher in Abhängigkeit von der Art des Grundvermögens nach dem Einheitswert- oder nach dem Sachwertverfahren ermittelt wird, von der Steuermesszahl, welche sich ebenfalls nach der Art des Grundvermögens richtet und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf

die Mieter umgelegt werden. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Mietausfälle/ Leerstandskosten enthalten.

## 21.3 Besteuerung der Anleger

### 21.3.1 Einkommensteuer

#### 21.3.1.1 Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft

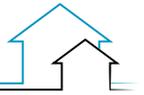
Aufgrund der steuerlichen Transparenz werden den Anlegern die gewerblichen Einkünfte der Fondsgesellschaft zugewiesen. Die Anleger erzielen somit Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG.

Darüber hinaus sehen die gesellschaftsvertraglichen Regelungen vor, dass die Anleger an sämtlichen Ergebnissen der Fondsgesellschaft (laufende Gewinne und Verluste) sowie an den stillen Reserven beteiligt sind und damit Mitunternehmerrisiko tragen. Daneben stehen ihnen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags umfangreiche Mitwirkungs- und Kontrollrechte zu. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Anleger als Mitunternehmer im steuerlichen Sinne zu qualifizieren sind.

#### 21.3.1.2 Gewinnerzielungsabsicht

Die steuerliche Anerkennung der Einkünfte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft setzt, neben der Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Fondsgesellschaft, auch auf der Ebene des jeweiligen Anlegers eine Gewinnerzielungsabsicht voraus. Der Anleger muss dabei die Absicht haben, während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung insgesamt einen sogenannten „Totalgewinn“ zu erzielen.

Die Beteiligung ist auf die mittelbare gewerbliche Nutzung von Immobilien und die Erzielung von Einkünften aus der Vermietung gerichtet. Nach der Konzeption liegen somit keine Indizien vor, die gegen eine Gewinnerzielungsabsicht der Anleger sprechen. Zur Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers sind jedoch auch etwaige Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben des Anlegers zu berücksichtigen. Die Gewinnerzielungsabsicht kann beispielsweise auf Ebene der Anleger dadurch beeinträchtigt werden, dass zusätzliche Aufwendungen, z.B. Zinsen für eine etwaige Fremdfinanzierung des Anteils an der Fondsgesellschaft oder Reisekosten, entstehen. Sollten diese Sonderbetriebsausgaben des Anlegers die Gewinnanteile aus der Fondsgesellschaft insgesamt übersteigen, könnte dies der



Annahme der Gewinnerzielungsabsicht auf Anlegerebene entgegenstehen. Anleger, die eine Fremdfinanzierung ihrer Beteiligung beabsichtigen, sollten daher einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußern möchte, ohne dass bereits ein steuerlicher Totalgewinn erzielt wurde.

### 21.3.1.3 Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen

Die steuerlichen Einkünfte des Anlegers ergeben sich aus dem ihm nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zugewiesenen anteiligen Ergebnis der Fondsgesellschaft sowie den Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben des Anlegers. Die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung erfolgt durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Betriebsstättenfinanzamt und wird von Amts wegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt.

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuerveranlagung mit ihrem individuellen Einkommensteuersatz besteuert werden.

Die Regelungen des § 15b EStG sehen vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sogenannten „Steuerstundungsmodellen“ weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Der § 15b EStG ist anzuwenden, wenn die prognostizierten Anfangsverluste mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital betragen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht.

Wegen der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, Rechtsberatung, Einrichtung Portfolioverwaltung, etc.) gemäß § 6e EStG wird in der Anlaufphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und aufzubringenden Kapitals der Fondsgesellschaft 10 % nicht übersteigen, so dass es nicht zu einer Anwendung des § 15b EStG kommen wird. Die anfallenden Verluste werden somit jährlich durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt und wirken sich im jeweiligen Veranlagungsjahr bei dem jeweiligen Anleger auch sogleich steuermindernd aus.

### 21.3.1.4 Steuerermäßigung, Steueranrechnung, Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften Gewerbesteuer anfällt, ist diese nach § 35 EStG in Höhe des 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dabei sind die Einkünfte der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften auf Ebene der Fondsgesellschaft zu saldieren und gelten für Zwecke der Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG als aus einer Einkunftsquelle bezogen, vgl. BMF-Schreiben vom 25.11.2010, IV C 6 – S 2296a/09/10001, BStBl. I 2010, S. 1312. Eine Anrechnung ist jedoch nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte aus der Beteiligung anfällt. Die konkrete Entlastungswirkung ist folglich von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann daher hier nicht abschließend dargestellt werden. Die Anrechnung ist außerdem auf die Höhe der tatsächlich von der Fondsgesellschaft oder den Objektgesellschaften gezahlten (und anteiligen auf den Anleger entfallenden) Gewerbesteuer begrenzt.

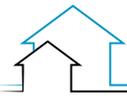
Die auf die Anleger entfallenden anteiligen Anrechnungsbeträge werden durch das Betriebsstättenfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen nach entsprechender Mitteilung durch das Betriebsstättenfinanzamt die Anrechnungsbeträge dann von Amts wegen, ohne dass es eines zusätzlichen Antrags des Anlegers bedarf.

### Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen

Fallen auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften inländische Kapitalerträge z.B. durch Zinsen auf Bankguthaben an, so können die entstandenen und vom Kreditinstitut einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Fondsgesellschaft.

### 21.3.1.5 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, handelt es sich um die Veräußerung eines Mitunternehmeranteils im Sinne von § 16 Absatz 1 Nr. 2 EStG.



Ein entstehender Veräußerungsgewinn bzw. -verlust zählt zu den gewerblichen Einkünften des Anlegers. Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften, ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes erfolgt durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses der Beteiligung mit dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung (abzgl. der Kosten der Anteilsveräußerung). Im Falle der Liquidation der Fondsgesellschaft tritt nach § 16 Absatz 3 EStG an die Stelle seines Veräußerungserlöses der auf den Anleger entfallende Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft (Betriebsaufgabe).

Im Hinblick auf die Besteuerung dieses Veräußerungs- bzw. Betriebsaufgabegewinnes können grundsätzlich steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden. So stellt eine Veräußerung/Betriebsaufgabe in der Regel einen außerordentlichen Vorgang dar, der grundsätzlich den Steuerermäßigungen für außerordentliche Einkünfte (sogenannte „Fünftelregelung“ gemäß § 34 Absatz 1 EStG) zugänglich ist. Diese Regelung wird vom Wohnsitzfinanzamt des Anlegers automatisch (von Amts wegen) berücksichtigt.

Hat der Anleger das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, so kann er auf Antrag weitere steuerliche Begünstigungen in Anspruch nehmen (vgl. §§ 34 Absatz 3 in Verbindung mit Absatz 4 EStG). Diese Begünstigungen werden jedem Steuerpflichtigen jedoch nur einmal im Leben gewährt.

Ein etwaiger Veräußerungsverlust kann mit den übrigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden. Die AIF-KVG geht davon aus, dass § 15b EStG aufgrund der Aktivierungspflicht der fondsbedingten Nebenkosten gemäß § 6e EStG keine Anwendung findet (siehe Kapitel 21.3.1.3 „Steuerliche Grundlagen“ - Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkung).

Die zuvor dargestellten Grundsätze gelten auch dann, wenn die Fondsgesellschaft ihren gesamten Anteil an einer Objektgesellschaft veräußert. Ebenso sind sie bei einer Grundstücksveräußerung durch eine Objektgesellschaft im Zusammenhang mit einer anschließenden Liquidation der Objektgesellschaft anwendbar. Soweit hierbei ein Veräußerungsgewinn entsteht, der der Gewerbesteuer unterliegt, kommt die Steuerermäßigungsvorschrift nach § 35 EStG zur Anrechnung der Gewerbesteuer auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers zur Anwendung.

### 21.3.1.6 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger handelt es sich um die Auskehrung von Liquiditätsüberschüssen. Diese Auszahlungen unterliegen nicht der Besteuerung auf Anlegerebene. Für die Besteuerung sind nur die auf Ebene der Fondsgesellschaft entstehenden anteiligen steuerlichen Ergebnisse von Bedeutung.

Die Regelung des § 15a Absatz 3 EStG (Einlagenminderung durch Entnahmen) ist auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft voraussichtlich nicht anzuwenden, da die AIF-KVG davon ausgeht, dass entsprechende Anfangsverluste nicht entstehen werden.

### 21.3.2 Gewerblicher Grundstückshandel

Unabhängig von den steuerlichen Konsequenzen einer Veräußerung von Grundstücken durch die Objektgesellschaft ist auf Ebene eines jeden Anlegers zusätzlich zu prüfen, ob durch die (anteilige und mittelbare) Grundstücksveräußerung im Zusammenhang mit weiteren Grundstücksgeschäften ein sogenannter „gewerblicher Grundstückshandel“ begründet wird.

Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Umfang dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Rahmen hinaus, kann allerdings auch eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines sogenannten „gewerblichen Grundstückshandels“ vorliegen. Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels müssen alle Voraussetzungen einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt sein. Dies ist insbesondere eine selbstständige, nachhaltige, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt.

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb bzw. Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze“). In Ausnahmefällen kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch ohne Überschreiten



der Drei-Objekt-Grenze vorliegen, wenn aufgrund objektiver Umstände feststeht, dass eine unbedingte Veräußerungsabsicht bestand (BMF-Schreiben vom 26.03.2004; IV A6 S2240 46/04).

Für den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels können auch die Veräußerung von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften bzw. die Veräußerung von Immobilien durch Grundstücksgesellschaften, an denen ein Steuerpflichtiger beteiligt ist, relevant werden. Daher kann für einen Anleger der Verkauf der mittelbar gehaltenen Immobilien unter dem Gesichtspunkt eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich zu berücksichtigen sein.

Folgende Veräußerungsvorgänge können grundsätzlich dazu führen, dass ein sogenanntes „Zählobjekt“ im Rahmen der Prüfung, ob auf Anlegerebene die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird und damit ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, zu berücksichtigen ist:

- Veräußerung eines Grundstücks durch eine Objektgesellschaft,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) eines Anteils an einer Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger.

Als Zählobjekt wird nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung ein Veräußerungsvorgang jedoch nur dann berücksichtigt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Anleger ist an der Fondsgesellschaft bzw. an der Objektgesellschaft (mittelbar über die Fondsgesellschaft) zu mindestens 10 % beteiligt oder
- im Falle einer Beteiligung von weniger als 10 % beträgt der anteilige Verkehrswert des Grundstücks mehr als 250.000 Euro oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils des Anlegers beträgt mehr als 250.000 Euro.

Bei der Verkehrswertermittlung für das Grundstück ist dabei zu beachten, dass allein der Wert des veräußerten Grundstücks entscheidend ist, ohne Berücksichtigung einer etwaigen Fremdfinanzierung. Bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft kann daher die Grenze von 250.000 Euro auch bei einer deutlich geringeren Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erreicht werden.

Liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, weil er innerhalb von fünf Jahren mehr als drei (anteilige) Grundstücke veräußert hat oder weil andere Indizien dafürsprechen, die Tätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren, sind sämtliche Veräußerungsgewinne, die der Anleger beim Verkauf von in seinem Privatvermögen gehaltenen Grundstücken erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen. Dies gilt auch für Grundstücke, die der Anleger vor mehr als zehn Jahren erworben hat.

Gemäß dem Fondskonzept sind (mittelbare) Grundstücksveräußerungen durch die Fondsgesellschaft erst im Jahr 2034 vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch schon zu einem früheren Zeitpunkt zu Grundstücksveräußerungen kommen wird.

Vor diesem Hintergrund ist es daher in jedem Fall empfehlenswert, vor Beteiligung an der Fondsgesellschaft die möglichen steuerlichen Folgen mit einem erfahrenen Steuerberater zu erörtern und dabei auch die übrigen individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen.

### 21.3.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

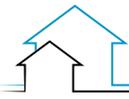
#### 21.3.3.1 Allgemein

Soweit eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft unentgeltlich übertragen wird, handelt es sich grundsätzlich um einen erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Vorgang. Es gelten die Regelungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes sowie des Bewertungsgesetzes. Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer gilt die Beteiligung an einer Personengesellschaft als anteilige Beteiligung an den dahinterstehenden Einzelwirtschaftsgütern. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich der gemeine Wert (Verkehrswert) der einzelnen Beteiligungen.

#### 21.3.3.2 Bewertung

Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um steuerliches Betriebsvermögen. Für Betriebsvermögen erfolgt der Wertansatz grundsätzlich mit dem gemeinen Wert. Auch Anteile am Betriebsvermögen werden mit dem gemeinen Wert erfasst.

Für die Ermittlung des gemeinen Wertes wird gemäß § 11 Absatz 2 BewG in erster Linie auf tatsächliche Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge zwischen fremden Dritten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, abgestellt. Sofern für An-



teile an der Fondsgesellschaft innerhalb der vorgenannten Frist ein Handel zwischen fremden Dritten stattgefunden hat, ist der gemeine Wert der Beteiligung dementsprechend hieraus abzuleiten. Andernfalls enthält das Bewertungsgesetz Verfahren und Methoden zur (hilfsweisen) Wertermittlung.

Bei Betriebsvermögen wird zwischen begünstigtem und nicht begünstigtem Vermögen unterschieden, wobei fremdvermietete Immobilien und im Ergebnis auch Beteiligungen an entsprechenden Objektgesellschaften dem Grunde nach dem nicht begünstigten Betriebsvermögen (sogenanntes „Verwaltungsvermögen“) zuzurechnen sind. Beim Vermögen der Fondsgesellschaft handelt es sich somit konzeptionsgemäß um nicht begünstigtes Betriebsvermögen.

Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang bei der unentgeltlichen Übertragung von Anteilen an der Fondsgesellschaft erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können, sollte im Vorwege mit einem auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater erörtert werden.

### 21.3.3.3 Steuerklassen und Steuersätze

Neben dem Wert der im Rahmen einer Schenkung/Erbschaft übertragenen Vermögensgegenstände hängt die Höhe der Steuerbelastung wesentlich vom sogenannten „Verwandtschaftsverhältnis“ zwischen Schenker und Beschenktem bzw. Erblasser und Erbe ab. Dies resultiert insbesondere aus dem Umstand, dass sowohl der Steuersatz als auch die Inanspruchnahme möglicher Freibeträge nach diesem Verwandtschaftsverhältnis gestaffelt sind. Daneben wirkt sich auch der Umfang des übertragenen Vermögens aus, da die Steuersätze progressiv steigen.

Die Steuersätze liegen derzeit zwischen 7 % (steuerpflichtiger Erwerb von bis zu 75.000 Euro in Steuerklasse I) und 50 % (z.B. steuerpflichtiger Erwerb von über 13 Mio. Euro in Steuerklasse III). Die maßgeblichen Freibeträge betragen z.B. bei unentgeltlichen Übertragungen auf Ehegatten derzeit 500.000 Euro und auf eigene Kinder 400.000 Euro.

# Verbraucherinformationen

22



## 22. VERBRAUCHERINFORMATIONEN

22.1 Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens sowie anderer, für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen

22.1.1 Die Fondsgesellschaft/die persönlich haftende Gesellschafterin/ die Kapitalverwaltungsgesellschaft/die Aufsichtsbehörde

Die **Fondsgesellschaft** ist die

**WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

(Handelsregister AG Bamberg, HRA 13249)

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Deutschland

Telefon: +49 (0) 91 94 33 43 3-11

Telefax: +49 (0) 91 94 33 43 3-33

Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, vgl. § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage zum Verkaufsprospekt).

Die **persönlich haftende Gesellschafterin** ist die

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**

(Handelsregister AG Bamberg, HRB 7966)

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Deutschland

vertreten durch die Geschäftsführer Dieter Lahner, Johannes Lahner und Simon Piepereit (ansässig ebendort). Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt die persönliche Haftung für die Fondsgesellschaft. Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung für Gesellschaften. Weiterhin übt sie die der Fondsgesellschaft im Fremdverwaltungsvertrag mit der AIF-KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Die **Kapitalverwaltungsgesellschaft** ist die

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH** (Handelsregister, AG Bamberg, HRB 7954)

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Deutschland

Telefon: +49 (0) 91 94 33 43 3-11

Telefax: +49 (0) 91 94 33 43 3-33

vertreten durch die Geschäftsführer Dieter Lahner, Simon Piepereit und Johannes Lahner (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der AIF-KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die AIF-KVG ist mit den in Kapitel 5. „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der AIF-KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen.

Die zuständige **Aufsichtsbehörde** ist die

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Marie-Curie-Straße 24-28

60439 Frankfurt

Postfach 50 01 54

60391 Frankfurt

Deutschland

22.1.2 Die Treuhänderin

**Erlanger Consulting GmbH**

(Handelsregister AG Fürth, HRB 7209)

Rathsberger Straße 6

91054 Erlangen

Deutschland

Telefon: +49 (0) 91 31 78 80 60

Telefax: +49 (0) 91 31 78 80 80

vertreten durch die Geschäftsführerin Christine Kasanmascheff (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen.

22.1.3 Anlagevermittler

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH. Diese wird den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Hinzu-



ziehung eines oder mehrerer freier Vertriebsunternehmen koordinieren, welche(s) über eine Erlaubnis gemäß § 34f Gewerbeordnung, § 15 W oder § 32 Kreditwesengesetz verfügt/ verfügen. Das jeweilige Vertriebsunternehmen ist auf der Beitrittserklärung in der Rubrik „Vermittler“ ersichtlich.

### 22.2 Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Diese wird sich mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften an Wohn- und Gewerbeimmobilien beteiligen. Die Anleger werden über Entnahmen und die Teilnahme am Liquidationserlös an den Einnahmen der Fondsgesellschaft beteiligt. Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebots ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (samt Gesellschafts- und Treuhandvertrag und Anlagebedingungen). Mit der gemeinschaftlichen Annahme der Beitrittserklärung durch die Erlanger Consulting GmbH und die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH kommt eine vertragliche Beziehung zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 12. „Anteile“ des Verkaufsprospektes dargestellt.

### 22.3 Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG können nur erworben werden, solange diese Fondsgesellschaft noch Kommanditkapital einwirft und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

### 22.4 Angaben über den Gesamtpreis, gegebenenfalls zusätzlich anfallende Steuern und Kosten

Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger

Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 21. „Steuerliche Grundlagen“ dargestellt. Die von der Fondsgesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 13. „Kosten“ des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt.

### 22.5 Risiken des Beteiligungsangebotes

Beim vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, welcher entsprechend seinen spezifischen Merkmalen mit speziellen Risiken behaftet ist. Auf die Risiken der Beteiligung wird ausführlich im Verkaufsprospekt in Kapitel 3. „Risiken“ hingewiesen. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag sowie das Risiko des Maximalverlusts, welches über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgeht. Eine Rückzahlung der Pflichteinlage und der prognostizierte Geschäftsverlauf werden nicht garantiert. Die in der Vergangenheit von Investmentvermögen erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

### 22.6 Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Die Einzahlungstermine und -raten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie diesem Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 12. „Anteile“). Die Anleger haben 20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme des Beitritts, den Rest - gegebenenfalls in weiteren Raten - innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die AIF-KVG auf das in der Beitrittserklärung und im Verkaufsprospekt angegebene Konto der Treuhänderin zu leisten.

### 22.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben im Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand September 2024. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (z.B. durch Prospektnachträge) gültig.

### 22.8 Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben



haben, steht ihm gegebenenfalls das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitritts-erklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden

Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die nachfolgend abgedruckte „Widerrufsbelehrung“ verwiesen.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Abschnitt 1

##### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben**. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

##### Erlanger Consulting GmbH

Rathsberger Straße 6  
91054 Erlangen  
Deutschland  
Telefax: +49 (0) 91 31 78 80-80  
E-Mail: info@erlanger-consulting.de

#### Abschnitt 2

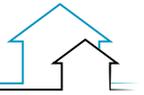
##### Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;

#### 4. zur Anschrift

- a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
  - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
  6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
  7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
  8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
  9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;



10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
16. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;
18. das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen.

### Abschnitt 3

#### Widerrufsfolgen

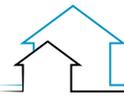
Im Fall eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. 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**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise:

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der finanzierte Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

#### ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG



### 22.9 Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2034. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter verkürzt oder verlängert werden (vgl. § 14 des Gesellschaftsvertrages).

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er sowie das Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Treugeber von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selbst in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Treugebers oder bei Abtretung der Ansprüche aus diesem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt. Das Recht zur Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Tritt der Treugeber unmittelbar in die Kommanditistenstellung ein, kann er das Gesellschaftsverhältnis ebenfalls nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 16 f. des Gesellschaftsvertrages. Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### 22.10 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Vor Vertragsabschluss unterliegt die Aufnahme von Beziehungen zum Interessenten/Anleger dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Gesellschaftsvertrag sowie der Treuhandvertrag unterliegen ebenfalls dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag ist Bamberg, Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Treuhandvertrag ist Erlangen.

### 22.11 Sprache

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden auf Deutsch mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation auf Deutsch statt.

### 22.12 Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Verbraucher unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, Zugang zu der

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank.

Die Adresse lautet:

#### **Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**

Postfach 11 12 32

60047 Frankfurt

Deutschland

Telefon: +49 (0) 69 23 88-19 07

Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdeführer abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind.

Die Adresse lautet:

#### **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Referat ZR 3

Graurheindorfer Straße 108

53117 Bonn

Deutschland

Telefax: +49 (0) 228 41 08 62 299

E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

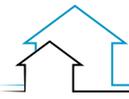
Internet: [www.bafin.de/schlichtung](http://www.bafin.de/schlichtung)

### 22.13 Einlagensicherung

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen sind bei dieser Anlageform nicht vorgesehen.

# Informationen über die Aufgaben der Einrichtung beim Vertrieb an Privatanleger

23



### 23. INFORMATIONEN ÜBER DIE AUFGABEN DER EINRICHTUNG BEIM VERTRIEB AN PRIVATANLEGER

Der Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft an Privatanleger erfolgt durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (AIF-KVG) als inländische Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die AIF-KVG wird als Einrichtung beim Vertrieb an Privatanleger gem. § 306a KAGB tätig.

In diesem Zusammenhang hat sie im Rahmen der Anlegerverwaltung und aufgrund ihrer Tätigkeit als Einrichtung zum Vertrieb an Privatanleger insbesondere die folgenden Aufgaben zu erfüllen:

Die AIF-KVG nimmt im Rahmen der Anlegerverwaltung eine Vielzahl von administrativen Tätigkeiten wahr. Im Rahmen der Führung des Anlegerverzeichnisses verarbeitet sie die Zeichnungsaufträge der Anleger einschließlich möglicher Übertragungen und Erbfälle, sowie die von den Anlegern eingehenden Zahlungen.

Darüber hinaus steht die AIF-KVG den Anlegern für alle notwendigen Fragen hinsichtlich der Beteiligung des Anlegers unter der E-Mail-Adresse [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de) zur Verfügung und informiert die Anleger über die erfolgten Zahlungen, Übertragungen und dergleichen.

Die AIF-KVG steht unter der E-Mail-Adresse [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de) für Rückfragen der Anleger zur Verfügung, nimmt Anlegerbeschwerden entgegen und verarbeitet diese in einem gesonderten Beschwerdeverfahren. Im Übrigen unterstützt Sie den Anleger auch bei der Durchsetzung seiner Rechte, der Einleitung von Schiedsgerichtsverfahren und dergleichen.

Sämtliche Verkaufsunterlagen und sonstige relevante Unterlagen können bei der AIF-KVG sowohl in digitaler Form unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) abgerufen werden oder über die E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de) angefordert werden. Darüber hinaus können die Unterlagen auch postalisch (WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt) oder telefonisch unter +49 (0)9194 / 33433-11 angefordert werden.

Sämtliche Kommunikation mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wird durch die AIF-KVG erledigt. Sie steht auch als Kontaktstelle für die Kommunikation mit der BaFin zur Verfügung.

## Hinweise zum Datenschutz

24



## 24. HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH möchte die Anleger mit diesen Hinweisen zum Datenschutz darüber informieren, wie sie, als Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-KVG) im Rahmen der Verwaltung der Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft deren personenbezogene Daten verarbeitet. Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch die AIF-KVG als datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) mit Blick auf deren Tätigkeit als AIF-KVG.

### 1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung datenschutzrechtlich Verantwortlichen sowie der Datenschutzbeauftragten:

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist die

#### **WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt  
E-Mail: info@wide-kvg.de  
Telefon: 09194/33433-11  
Telefax: 09194/33433-33  
(nachfolgend „Verantwortlicher“).

#### **Datenschutzbeauftragte der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH ist**

Frau Angelika Groß  
An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt  
Telefon: 09194/33433-11  
E-Mail: angelika.gross@wide-kvg.de

### 2. Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten, die wir als Verantwortlicher von den Zeichnern im Rahmen deren Beitritt erhalten, zu folgenden Zwecken:

#### **a) Zur Durchführung und Erfüllung unseres Vertrages mit dem jeweiligen Zeichner bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen gemäß Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO**

Die personenbezogenen Daten werden hierfür insbesondere regelmäßig zum Zweck des Beitritts des Zeichners zur Fondsgesellschaft, zur Verwaltung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, zur Anlegerkommunikation und zur Durchführung von Ausschüttungen verwendet.

Hierfür werden insbesondere die Folgenden vom Zeichner angegebenen Daten verwendet:

- Identifikationsdaten: Titel, Anrede, Name, Adresse, zusätzlich angegebene Kontaktdaten (wie Telefon, E-Mail-Adresse), Familienstand, Beruf,
- Zahlungsverkehrsdaten: Kontodaten, Beteiligungssumme,
- Steuerdaten: Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Steuer-ID, Orte der steuerlichen Ansässigkeit.

#### **b) Zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen gemäß Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. c) DSGVO**

Bei der Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen handelt es sich insbesondere um Pflichten, die sich aus Rechtsvorschriften wie z.B. aus dem Kapitalanlagegesetzbuch, dem Handels- und Steuerrecht, dem Geldwäschegesetz und bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen ergeben.

Hierfür werden neben den unter a) genannten personenbezogenen Daten insbesondere folgende Daten ergänzend zur Erfüllung der rechtlichen Verpflichtungen, denen wir unterliegen, verarbeitet:

- Sonstige Daten: Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit, Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten), Angaben zur Einstufung als politisch exponierte Person, zum wirtschaftlich Berechtigten sowie Authentifikationsdaten (z.B. Unterschrift).

Gegebenenfalls werden uns die vorstehend unter a) und b) genannten Daten nicht direkt vom Zeichner mitgeteilt. In diesem Fall erhalten wir die Daten von den Vertriebsgesellschaften der WIDe Gruppe.

### 3. Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte

Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nur, soweit wir aufgrund gesetzlicher oder tatsächlicher Vorgaben dazu ermächtigt sind.



Um eine effektive Verwaltung der Beteiligung des Zeichners sicherzustellen, geben wir personenbezogene Daten des Zeichners an mit uns verbundene Unternehmen der WIDe Gruppe weiter. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. f) DSGVO. Das berechtigte Interesse ergibt sich aus dem Zweck der Sicherstellung der effektiven Verwaltung der Beteiligung.

Daneben werden die Daten des Zeichners insbesondere an den Treuhänder (Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen), die Verwahrstelle (Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Neue Straße 7, 91088 Bubenreuth) sowie Vermittler, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer übermittelt. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO.

Eine Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt des Weiteren, wenn wir dazu gesetzlich verpflichtet sind. Beispielsweise ist hier die Weitergabe an die Steuerbehörden zu nennen. Rechtsgrundlage für eine solche Verarbeitung ist Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. c) DSGVO.

Vereinzel setzen wir Dienstleister ein, die personenbezogene Daten in unserem Auftrag verarbeiten. Hierbei handelt es sich insbesondere um IT-Dienstleister. Diese Dienstleister verarbeiten die entsprechenden personenbezogenen Daten ausschließlich weisungsgebunden als Auftragsverarbeiter gemäß Artikel 28 DSGVO. Rechtsgrundlage für eine solche Datenverarbeitung ist Artikel 6 Absatz 1 S. 1 lit. b) DSGVO.

Diese Dritten verarbeiten die personenbezogenen Daten ebenso wie wir ausschließlich innerhalb von Deutschland, der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums. Eine Verarbeitung in einem Drittland erfolgt nicht. Die Daten des Zeichners werden nicht im Rahmen einer automatisierten Entscheidungsfindung verwendet.

#### 4. Dauer der Datenspeicherung

Die personenbezogenen Daten werden von uns für den Zeitraum der Beteiligung des jeweiligen Zeichners an der Fondsgesellschaft gespeichert. Danach erfolgt eine Speicherung nur im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten. Soweit die Daten der Anleger nicht mehr für die vorstehenden Zwecke benötigt werden, werden diese Daten während der jeweiligen gesetzlichen Aufbewahrungsfristen lediglich gespeichert und nicht für andere Zwecke verwendet.

#### 5. Rechte des Anlegers

Der Anleger hat das Recht auf Auskunft, ein Widerspruchsrecht gemäß Artikel 21 DSGVO und kann jederzeit die Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten verlangen. Hierbei ist zu beachten, dass wir die Beitrittserklärung bzw. die Beteiligung dann unter Umständen nicht mehr bearbeiten bzw. verwalten können.

Der Anleger hat auch das Recht, die von ihm bereitgestellten personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten. Diese Rechte kann der Anleger ausüben, indem er uns eine E-Mail sendet an: [angelika.gross@wide-kvg.de](mailto:angelika.gross@wide-kvg.de). Darüber hinaus hat er das Recht, bei der für ihn zuständigen Datenschutzbehörde eine Beschwerde einzureichen.

#### 6. Schutz der personenbezogenen Daten

Die AIF-KVG unterhält dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit der personenbezogenen Daten zum Schutz vor Gefahren bei Datenübertragungen und der Kenntniserlangung durch Dritte.

25

Anlagen



## 25. ANLAGEN

### 25.1 Anlagebedingungen

#### Anlagebedingungen (AB)

zur Regelung des Rechtsverhältnisses

zwischen

den Anlegern und der

**WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG,  
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt,**

(nachstehend „AIF“ oder „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement  
GmbH,  
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt,**

(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen  
Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der  
Gesellschaft gelten.

### ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,

3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

4. Vermögensgegenstände gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB (Geld Darlehen) die ausschließlich an Gesellschaften gemäß § 1 Ziffer 2 begeben werden und die der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten gemäß § 1 Ziffer 1 und 2 dienen.

#### § 2 Anlagegrenzen

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft ist es, durch Ankäufe von Bestandsimmobilien, unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften im Wege des Asset oder des Share Deals oder der Vergabe von Gesellschafterdarlehen an die Objekttochtergesellschaften, Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien oder dem Verkauf zu generieren.
3. Für die Investition in Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien:
  - a) Es werden mindestens 60 Prozent des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 4 der AB unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - aa. Es wird indirekt in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert,
    - bb. Es wird indirekt in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von bis zu 20 Mio. EUR investiert,
    - cc. Es wird indirekt in Wohnimmobilien investiert.
  - b) Es werden maximal 40 Prozent des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien angelegt.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu 12 Monate bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 dieser AB halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i.S.v. § 1 Ziffern 1, 2 und 4 mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Das in § 2 Ziffer 2 festgeschriebene Konzept der Gesellschaft bleibt hiervon unberührt. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

5. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens nach § 9 Ziffer 2 AB dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 AB gehalten werden.

6. Nach Verkauf der Immobilien bzw. ab Eröffnung des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 AB gehalten werden.

7. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

### § 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen gemäß § 263 Absatz 1 KAGB 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. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche von Objektgesellschaften nach § 1 Ziffer 2 AB aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf 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 Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### § 4 Derivate

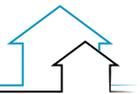
Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

### § 5 Anteilklassen

Für die Gesellschaft werden die folgenden Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 KAGB i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Sie unterscheiden sich wie folgt:

1. Typ A: Anleger vom Typ A erhalten eine laufende Entnahme in Abhängigkeit des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie eine rechnerische Verzinsung von 5,0 % p.a. des Guthabens auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung. Die Kapitalkontoverzinsung beginnt ab dem Monatsersten nach Ablauf dieser kapitalkontoverzinsungsfreien Zeit.

2. Typ B: Anleger vom Typ B erhalten keine laufende Entnahme in Abhängigkeit des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie eine rechnerische Verzinsung von 6,0 % p.a. des Guthabens auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung. Die Kapitalkontoverzinsung beginnt ab dem Monatsersten nach Ablauf dieser kapitalkontoverzinsungsfreien Zeit.



Erst wenn die in diesem Paragraphen genannten Kapitalkontenverzinsungen kumuliert für beide Anteilsklassen erwirtschaftet wurden, erhält die AIF-KVG eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß § 7 Ziffer 9.

Sollten die Gewinne der Gesellschaft nicht zur vollständigen Deckung der Zinsgutschriften ausreichen, so werden 5/11 des Differenzbetrages (Zinsgutschrift minus Gewinn) auf die Verlustvortragskonten der Anleger vom Typ A und 6/11 des Differenzbetrages auf die Verlustvortragskonten der Anleger vom Typ B verteilt. Innerhalb der Anteilsklassen wird der jeweilige Differenzbetrag anteilig an der dem jeweiligen Anleger zugewiesenen Kapitalkontoverzinsung verteilt. Alle weiteren Regelungen zur Gewinn- und Verlustbeteiligung sind dem Gesellschaftsvertrag zu entnehmen.

## § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die AIF-KVG ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 Prozent des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 10,96 Prozent des Ausgabepreises.

### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage. Die Treuhandkommanditistin war berechtigt ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,50 Prozent der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung des ersten Kapitalabrufs und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

## 5. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 Prozent. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 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 Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 3,42 Prozent der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens EUR 271.650 p.a. (p.r.t.). Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 AB jährlich insgesamt bis zu 4,61 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktions- und Investitionskosten nach Nr. 8 und eine erfolgsabhängige Gebühr nach Nr. 9 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

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

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

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,85 Prozent der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 jedoch mindestens EUR 230.000 p.a. (p.r.t.). Ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 Absatz 2 AB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,036 Prozent der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens EUR 5.950 p.a. (p.r.t.). Ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 Ziffer 2 AB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,075 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

c) Die Erlanger Consulting GmbH erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 Prozent der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 jedoch mindestens EUR 35.700 p.a. (p.r.t.). Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen der Vergütungen zu a), b) und c) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

#### 4. Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der (Objekt-) Gesellschaft für die laufende Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,35 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß vorstehender Nr. 3a) nicht abgedeckt und wird der (Objekt-)Gesellschaft zusätzlich belastet. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### 5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objekt-/Investmentgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften/ Investmentgesellschaften 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 Objektgesellschaft/Investmentgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

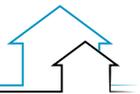
#### 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,18 Prozent der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 35.700. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Mindestvergütung zeitanteilig ab Genehmigung des AIF und der Verwahrstelle durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht berechnet. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf vierteljährliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

#### 7. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- bb) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- ff) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- gg) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ii) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- kk) angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen in Präsenzform;
- ll) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.



- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objekt-/Investmentgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objekt-/Investmentgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objekt-/Investmentgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 8. Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 und Nr. 2 AB (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 i.V.m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,70 Prozent des Kaufpreises erhalten. In dieser Vergütung enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Ankaufsmaklerprovisionen und Vergütungen für die Vermittlung von Finanzierungen. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 4,98 Prozent des Verkaufspreises. Hierin enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Verkaufsmaklerprovisionen. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- b) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

### 9. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zusätzlich einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 5,0 Prozent für Anleger des Typ A sowie 6,0 Prozent für Anleger des Typ B übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 10. Geldwerte Vorteile

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

### 11. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der 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 KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in

nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 Prozent des Anteilwertes verlangen.

### 12. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen. Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

### 13. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 Prozent. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

### § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, insbesondere Erträge und Veräußerungsgewinne aus den Vermögensgegenständen soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Anleger der Anteilsklasse A erhalten planmäßig eine monatliche Auszahlung in Höhe von 2,5 Prozent p.a. (p.r.t.). Für den Monat der jeweiligen Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals sowie der darauffolgenden 12 Monate erfolgen planmäßig keine laufenden Auszahlungen. Anleger der Anteilsklasse B erhalten keine laufenden Auszahlungen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Dauer der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer

aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

a) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i) wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- ii) erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

b) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i) der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- ii) während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- iii) rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

3. 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.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB, auch i.V.m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261



Abs. 1 Nr. 2-6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in Basisinformationsblatt (PRIIPs) 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 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 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 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 Absatz 3 unberührt.

#### **§ 11 Rückgaberechte**

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

## 25.2 GESELLSCHAFTSVERTRAG

### Gesellschaftsvertrag

WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG,  
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt,

zwischen

1. der WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär  
GmbH,  
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt

und

2. der Erlanger Consulting GmbH,  
Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

wird folgender Kommanditgesellschaftsvertrag  
geschlossen:

#### § 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft“ genannt) lautet:  
WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Ebermannstadt.
3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

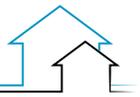
#### § 2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß § 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.
2. Die Fondsgesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstands erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist

ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

#### § 3 Anlagebedingungen, Beteiligung, Anteile

1. Die Anlagebedingungen gemäß § 266 KAGB werden für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.
2. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals i. H. v. 15 Mio. Euro jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.
3. Soweit sich beitretende Kommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, ist die Einlage auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
4. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 20.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
5. Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „AIF-KVG“) ist berechtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Kommanditeinlage von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.
6. Die Kommanditisten haben 20 % der Einlage jeweils zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin, den Rest ihrer Einlage – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhänderin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält.
7. Je 1.000 Euro des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil im Sinne des KAGB, sowie der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung der AIF-KVG gemäß den Anlagebedingungen.



#### § 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH, Ebermannstadt. Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Fondsgesellschaft nicht beteiligt.
2. Kommanditistin ist die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von 10.000 Euro, davon als Haftenlage im Handelsregister eingetragen 10.000 Euro. Die Anteile der Erlanger Consulting GmbH an der Fondsgesellschaft sind solche der Anteilsklasse Typ B.
3. Die Erlanger Consulting GmbH („Treuhänderin“) ist bis zum 31.12.2025 (Zeichnungsfrist) berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte („Treugeber“) um den Betrag von bis zu 49,99 Mio. Euro auf bis zu 50 Mio. Euro einmalig oder in Teilbeträgen mit Wirkung für alle Kommanditisten zu erhöhen. Die Treuhänderin ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die gemäß § 6 zu bestellende AIF-KVG ist berechtigt die Zeichnungsfrist bis längstens zum 31.12.2026 zu verlängern. Die Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Treuhänderin und die Eintragung der Erhöhung der Kommanditeinlage im Handelsregister der Fondsgesellschaft. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Treugeber können wählen, ob sie der Gesellschaft als Anleger der Anteilsklasse Typ A oder als Anleger der Anteilsklasse Typ B beitreten.
4. Auf das Kommanditkapital gemäß Ziffer 3 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % zu entrichten.
5. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.
6. Mit Ausnahme der Kommanditeinlage nach Ziffer 2 werden alle Kommanditisten einschließlich der Treuhänderin mit ihrer Kommanditeinlage nach Ziffer 3 mit einer Haftsumme von 1,0 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
7. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gemäß Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllungsstatt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seine Zeichnungssumme nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungssumme des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuhänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuhänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gemäß § 181 BGB – im entsprechenden Umfang neue Kommanditisten/Treugeber in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – gegebenenfalls anteilig – aus der Fondsgesellschaft aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilswertes, verlangen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin nicht zu. Hinsichtlich des Verzugssschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung der Zeichnungssumme bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen. Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden beziehungsweise seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuhänderin an die Stelle der Treuhänderin mit der Wir-

kung, dass die Treuhänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.

8. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

### § 5 Gesellschafterkonten

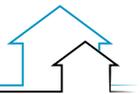
1. Der Kapitalanteil eines Gesellschafters besteht aus dessen Eigenkapitalkonten. Diese sind für jeden Gesellschafter getrennt zu führen, und zwar als Festkapitalkonto, variables Eigenkapitalkonto und als Verlustvortragskonto.
2. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten gebucht.
3. Für jeden Gesellschafter wird ein variables Eigenkapitalkonto geführt, auf dem alle nicht zur Auszahlung bestimmten Gewinnanteile und die Entnahmen gebucht werden. Welche Gewinnanteile zur Auszahlung bestimmt sind und welche nicht, entscheidet die AIF-KVG im Rahmen der Vorgaben des § 12.
4. Verlustanteile sind auf einem Verlustvortragskonto zu erfassen. Das Verlustvortragskonto ist ein Unterkonto des variablen Eigenkapitalkontos.
5. Sämtliche Eigenkapitalkonten sind unverzinslich. Die Regelung des § 10 Ziffer 2 bleibt hierdurch unberührt.
6. Auf den in diesem Paragraphen genannten Eigenkapitalkonten verbuchte Guthaben können im Fall der Insolvenz der Gesellschaft nicht als Insolvenzforderung geltend gemacht werden. Die in diesem Paragraphen genannten Eigenkapitalkonten sind bei einer Liquidation der Gesellschaft erst nach Befriedigung aller Gesellschaftsgläubiger mit dem sonstigen Eigenkapital auszugleichen.

### § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.
2. Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens im Einklang mit den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“) übertragen. Die AIF-KVG hat mit Abschluss des Fremdverwaltungsvertrages die Berechtigung, die Fondsgesellschaft unter der Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten, erhalten.

Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt in diesem Zusammenhang u. a.

- die Beauftragung der externen AIF-KVG,
  - die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen AIF-KVG zu erbringenden Dienstleistungen gemäß den Vereinbarungen des Fremdverwaltungsvertrages,
  - die Abberufung der AIF-KVG aus wichtigem Grund und die Beauftragung einer anderen KVG,
  - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
  - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
3. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen (insbesondere durch die Investition in Gesellschaften nach § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die im Wesentlichen Immobilien erwerben (nachfolgend „Objektgesellschaften“)) bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechts der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Objektgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.
  4. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,036 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Genehmigung der



Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2025 jedoch mindestens 5.950 Euro p.a. (p.r.t.). Ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 Absatz 2 der b Anlagebedingungen beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,075 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### § 7 Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Dezember nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Ebermannstadt abgehalten werden. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 8 Ziffer 6 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die persönlich haftende Gesellschafterin dies für zweckmäßig hält. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Kommanditisten, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin der Aufforderung von Kommanditisten zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen vier Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung. Der AIF-KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 gelten insoweit entsprechend.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d.h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens zwei Wochen vor dem Tag der Versammlung an alle Gesellschafter abgesandt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern. Das Einberufungsdatum ist das Datum des Poststempels.
4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Versendung – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – der persönlich haftenden Gesellschafterin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
5. Je volle 1.000 Euro der geleisteten Kommanditeinlage gewähren eine Stimme.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Kommanditeinlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern gemäß § 2 des Treuhandvertrages erteilten Weisungen.
7. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) oder durch den Finanzberater, der dem Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermittelt hat, vertreten zu lassen. Die Vertreter nach Satz 1 haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden.
8. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.

9. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von sechs Wochen nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt.

### § 8 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:

- a) über die Genehmigung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft;
- b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung;
- c) über die Entlastung der AIF-KVG und ihrer Geschäftsführung;
- d) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung;
- e) über die Entlastung der Verwahrstelle und ihrer Geschäftsführung;
- f) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2024 und 2025, in welchen die Benennung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erfolgt;
- g) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
- h) über die Auflösung der Fondsgesellschaft;
- i) über Änderungen der Anlagebedingungen (in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften);
- j) über die Verkürzung der Dauer der Fondsgesellschaft gemäß § 14;
- k) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gemäß § 14;
- l) über die Abberufung der für die Fondsgesellschaft bestellten AIF-KVG;
- m) über die Bestellung einer AIF-KVG für die Fondsgesellschaft;
- n) über die Abberufung der für die Fondsgesellschaft bestellten persönlich haftenden Gesellschafterin;
- o) über die Bestellung einer persönlich haftenden Gesellschafterin für die Fondsgesellschaft.

2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine

andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
- b) die Auflösung der Fondsgesellschaft;
- c) die Verkürzung der Laufzeit der Fondsgesellschaft;
- d) die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft;
- e) die Verlängerung der Investitions- und Reinvestitionsphase;
- f) die Bestellung einer AIF-KVG für die Fondsgesellschaft;
- g) die Abberufung einer AIF-KVG für die Fondsgesellschaft;
- h) die Abberufung einer persönlich haftenden Gesellschafterin für die Fondsgesellschaft;
- i) die Bestellung einer persönlich haftenden Gesellschafterin für die Fondsgesellschaft.

3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags zu Lasten der Gesellschafter gemäß § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.

5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 30 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten ist. Stimmenthaltungen zählen bei der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gemäß Satz 1 beschlussfähig, so wird die persönlich haftende Gesellschafterin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.

6. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden. Im



Hinblick auf die Abstimmungsfristen von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 7 Ziffer 3 entsprechend, d.h. die Stimmen der Gesellschafter müssen innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Fondsgesellschaft eingehen.

### § 9 Verwahrstelle

Die AIF-KVG hat für die Fondsgesellschaft mit Verwahrstellenvertrag gemäß § 80 Absatz 3 KAGB eine Verwahrstelle bestellt. Diese nimmt die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahr.

### § 10 Gewinn und Verlust

1. Ein Verlust wird im Verhältnis der festen Kapitalkonten auf alle Kommanditisten verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten. Entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb – gegebenenfalls – in den Folgejahren unter den Kommanditisten auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Die auf dem festen Kapitalkonto der Kommanditisten gebuchten Beträge werden bei Kommanditisten der Anteilklasse Typ A mit 5,0% p.a. sowie bei Kommanditisten der Anteilklasse Typ B mit 6,0% p.a. rechnerisch verzinst. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung. Die Kapitalkontoverzinsung beginnt ab dem Monatsersten nach Ablauf dieser kapitalkontoverzinsungsfreien Zeit. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem variablen Eigenkapitalkonto der Kommanditisten gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Fondsgesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht. Reichen die Gewinne nicht zur vollständigen Deckung der Zinsgutschriften aus, so werden 5/11 des Differenzbetrages auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten der Anteilklasse Typ A und 6/11 des Differenzbetrages auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten der Anteilklasse Typ B gebucht. Innerhalb der Anteilklassen wird

der der jeweiligen Anteilklasse zugewiesene Differenzbetrag den Verlustvortragskonten der Kommanditisten dieser Anteilklasse im Verhältnis der diesen Kommanditisten zugewiesene Kapitalkontoverzinsung zugebucht.

3. Gewinne der Fondsgesellschaft werden im Verhältnis der festen Kapitalkonten solange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

4. Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten und nach Verbuchung der Kapitalkontoverzinsung gemäß Ziffer 2 verbleibende Gewinne der Fondsgesellschaft werden im Verhältnis der festen Kapitalkonten der Kommanditisten verteilt.

### § 11 Sonderbetriebsausgaben, Sonderbetriebseinnahmen, Empfangsbevollmächtigung

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass sie Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung wie z. B. Reisekosten oder Darlehenszinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der Kommanditeinlage) nicht bei ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft und nur durch ausreichenden belegmäßigen Nachweis geltend machen können.

2. Die Treuhänderin wird ihre Gesellschafter rechtzeitig mit angemessener Fristsetzung auffordern, die Sonderbetriebsausgaben (und Sonderbetriebseinnahmen) für das vorangegangene Geschäftsjahr mitzuteilen und belegmäßig nachzuweisen. Gesellschafter, die ihre Sonderbetriebsausgaben erst nach Ablauf der gesetzten Frist oder ohne vollständigen belegmäßigen Nachweis geltend machen, haben wegen des anfallenden organisatorischen Mehraufwandes einen Kostenbeitrag von 100,00 Euro zu leisten.

3. Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin als gemeinsame Empfangsbevollmächtigte im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerantragstellungen der Fondsgesellschaft nur im Einvernehmen mit ihr, d.h. nach Zustimmung der Geschäftsführung, und nur durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft

einzulegen, auch soweit sie persönlich (z.B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben) betroffen sind.

4. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Wechsel der Geschäftsführung gegebenenfalls zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

### § 12 Entnahmen und Gewinnauszahlungen

1. Über die Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die AIF-KVG.
2. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird, jedoch frühestens ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden eingezahlten Kommanditkapitals folgenden Monatsersten. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die AIF-KVG.
4. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage im Falle der außerordentlichen Kündigung der Beteiligung durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Im Falle der Beteiligung eines Treugeber-Kommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugeber-Kommanditisten; Satz 2 gilt entsprechend.
5. Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis

ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 10 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters individuell berechnet für jeden Gesellschafter.

6. Entnahmen, die höher sind als die kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnisse stellen eine Rückgewähr der Einlage dar.

### § 13 Jahresbericht

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
2. Der Jahresbericht ist den Gesellschaftern auf der Website der AIF-KVG sowie in Papierform zur Verfügung zu stellen. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat der Treuhänderin auf Verlangen ein Exemplar des Jahresberichts für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gemäß Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

### § 14 Laufzeit der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2034 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf dieser Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.
3. Die Gesellschafterversammlung kann die Verlängerung der Laufzeit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.



### § 15 Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder eine andere von der Treuhänderin akzeptierte Urkunde im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruhen die Gesellschafterrechte aus der Beteiligung des Erblassers mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

### § 16 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
  2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
    - a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt;
    - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
    - c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
    - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird;
    - e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt;
  - f) er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 7);
  - g) auf ihn die in § 4 Ziffer 8 genannten Eigenschaften zutreffen;
  - h) die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die AIF-KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gemäß dem GwG nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.
- Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Gesellschafter verpflichtet, dies unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Teilt ein Gesellschafter den Ausschlussgrund nach Maßgabe des vorstehenden Satzes pflichtwidrig nicht mit, wird der Gesellschafter bis zur Kenntnis der persönlich haftenden Gesellschafterin von dem Ausschlussgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Fondsgesellschaft behandelt.
3. Die Regelungen der Ziffer 2 gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.
  4. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat.
  5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.
  6. § 133 Absatz 1 HGB gilt nicht.

### § 17 Auseinandersetzung

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die AIF-KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung des Nettoinventarwertes erfolgt gemäß § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Kommanditisten zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
4. Der ausscheidende Kommanditist kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
6. Scheidet ein Kommanditist gemäß § 4 Ziffer 7 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Kommanditeinlage.

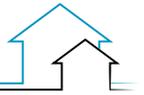
Die Regelungen zu vorstehenden Ziffern 2 bis 5 finden entsprechende Anwendung.

### § 18 Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Jeder Kommanditist/Treugeber kann auf den 31.12. eines Geschäftsjahres über seinen Geschäftsanteil verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten/Treugebers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Geschäftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gemäß § 4 Ziffer 5 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Kommanditisten/Treugeberfällige Ansprüche zustehen oder wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht. Verweigert die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Zustimmung, entscheidet hierüber die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Geschäftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin jederzeit möglich.
2. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gemäß § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

### § 19 Auflösung der Fondsgesellschaft

1. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin Liquidatorin. Sie wird sich zur Abwicklung der Liquidation der Dienste der AIF-KVG bedienen.
2. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Kommanditeinlagen nach Maßgabe der jeweiligen festen Kapitalkonten zueinander zu verteilen.



3. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Fondsgesellschaft Ersatz ihrer Auslagen einschließlich von ihr getätigter Aufwendungen für Beauftragte.
4. Die Liquidatorin hat gemäß § 161 Absatz 2 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

#### § 20 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin, die AIF-KVG und die Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträgern, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der insoweit bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Verfügung.
2. Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben. Dieser Wunsch ist der persönlich haftenden Gesellschafterin schriftlich mitzuteilen.
3. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die Fondsgesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich schriftlich zu informieren.
4. Schriftliche Mitteilungen an Gesellschafter gelten drei Werktage nach Absendung als zugegangen.

#### § 21 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Bamberg.

Ebermannstadt, 05.09.2024

---

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

---

Erlanger Consulting GmbH

### 25.3 Treuhandvertrag

#### Treuhandvertrag

für die treuhänderische Beteiligung an der

WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG“ genannten

Person

– nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und

2. der Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6,  
91054 Erlangen,

– nachfolgend „Treuhanderin“ genannt –

sowie

3. der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co.  
KG, An der Wiesent 1,  
91320 Ebermannstadt,

– nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt –

#### Präambel

1. Grundlage dieses Treuhandverwaltungs- und Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Treugeber gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).
2. Die Treuhanderin ist gemäß §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist zu erhöhen, bis das Kapital der Fondsgesellschaft 50.000.000,00 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag beträgt.
3. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhanderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das Rechtsverhältnis zwischen einem in die Rechtstellung

eines unmittelbaren Kommanditisten gewechselten Treugebers (§ 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages) regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie in entsprechender Anwendung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhanderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.

#### TEIL I

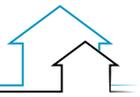
#### Treuhand-Verwaltungsvertrag

##### § 1 Auftrag zur Verwaltung

Erfolgt eine direkte Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft als Kommanditist, beauftragt er die Treuhanderin zugleich, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Gleiches gilt, wenn der als Treugeber gemäß § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten (Kommanditisten und Treugeber nachfolgend zusammenfassend auch „Treugeber“). Unbeschadet dessen kann der Treugeber seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben. Die Treuhanderin darf mit anderen Treugebern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

##### § 2 Stimmrechtsausübung, Weisungen des Treugebers

Im Rahmen dieses Auftrages ist die Treuhanderin beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, im Namen und nach Maßgabe der Weisungen des Treugebers auszuüben, soweit er die Rechte nicht selbst ausübt. Widerspricht eine Weisung der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht oder einer gesetzlichen Bestimmung, so kann die Treuhanderin nach entsprechendem Hinweis an den Treugeber die Ausübung der Rechte und Pflichten verweigern. Liegt keine Weisung des Treugebers vor, so wird die Treuhanderin für diesen Treugeber nicht abstimmen. Die Treuhanderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen. Bei einer Änderung der Anlagebedingungen, die nach Maßgabe des § 267 Absatz 3 Satz 1 KAGB mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, darf die Treuhanderin das Stimmrecht bezüglich der Änderungen der Anlagebedingungen nur nach vorheriger Weisung durch die Treugeber ausüben.



### § 3 Teilnahme an Gesellschafterversammlungen

Die Treuhänderin nimmt an allen ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlungen teil, sofern sie nicht durch höhere Gewalt daran gehindert wird. Über das Ergebnis der Versammlungen wird der Treugeber durch die ihm zu übersendenden Gesellschafterversammlungsprotokolle informiert.

### § 4 Laufzeit, Beendigung

Der Vertrag gemäß Teil I wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Treugeber mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres, erstmalig jedoch zum 31.12.2034 ordentlich gekündigt werden. Im Falle des Ausscheidens des Treugebers aus der Fondsgesellschaft oder bei deren Liquidation ist der Vertrag gemäß Teil I mit Wirksamkeit des Ausscheidens und Vollbeendigung der Fondsgesellschaft ohne weiteres beendet.

## TEIL II

### Treuhandvertrag

#### § 5 Treuhandverhältnis/Abschluss des Treuhandvertrages/ Einzahlungen

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhänderin, die von ihr für den Treugeber im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
3. Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin geschlossen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihr gegengezeichneten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.
4. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich oder ähnlich lautender Verträge

nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhänderin in das Handelsregister erfolgt gemäß dem Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme in Höhe von 1,0 % der jeweils von den Treugebern übernommenen Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Gesellschaft.

5. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist das anteilige wirtschaftliche Risiko. Im gleichen Umfang und entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
6. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhandschaft ergeben können.
7. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gemäß Beitrittserklärung übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabebauschlag hierauf nach Annahme der Beitrittserklärung unverzüglich und in angeforderter Höhe auf das in der Beitrittserklärung benannte Beitrittskonto einzuzahlen. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
8. Die Treuhänderin hat unbeschadet der Vorgaben des § 152 Absatz 3 KAGB Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der

treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung stehen. Sie muss für den Treugeber nicht in Vorleistung gehen, sondern kann von ihm zuvor Zahlung verlangen.

9. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### § 6 Weisungsrechte

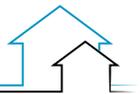
1. Die Treuhänderin hat wegen aller Maßnahmen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung den Weisungen des Treugebers zu folgen. Sie hat die Informations- und Kontrollrechte gemäß dem Gesellschaftsvertrag auf Weisung für den Treugeber wahrzunehmen. Der Treugeber ist berechtigt, diese Rechte auch selbst wahrzunehmen.
2. Sind bei unaufschiebbaren Entscheidungen Weisungen nicht rechtzeitig zu erhalten, so hat die Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers zu handeln.
3. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung der einzelnen Treugeber unterschiedlich auszuüben.

### § 7 Versammlungen und Beschlüsse der Gesellschafter

1. Auf Gesellschafterversammlungen und bei Beschlüssen der Gesellschafter, die außerhalb von Gesellschafterversammlungen gefasst werden (Umlaufverfahren), stimmt die Treuhänderin gemäß den ihr vom Treugeber erteilten Weisungen ab. Sind keine Weisungen erteilt, so wird die Treuhänderin für diesen Treugeber nicht abstimmen.
2. Der Treugeber ist berechtigt, seine Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, auf Gesellschafterversammlungen und anlässlich sonstiger Beschlüsse der Gesellschafter anstelle der Treuhänderin auszuüben.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin wird den Treugeber unmittelbar über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, gleich einem direkt beteiligten Kommanditisten, unter Übersendung der relevanten Unterlagen informieren.

### § 8 Treuhandverwaltung/Pflichten des Treugebers/ Pflichten der Treuhänderin

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit den treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Treugeber übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen, Beitragspflichten, das Abfindungsguthaben und alle sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligungen der Treugeber an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Treugeber weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für den Treugeber empfangsbefähigt.
4. Nach § 152 Absatz 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Pflichteinlage herabmindert, der Zustimmung des Treugebers. Vor der Zustimmung ist der Treugeber darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
5. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts Anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft ist nicht Dritte im Sinne dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.
6. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.



7. Jeder Treugeber ist verpflichtet, seine Sonderbetriebsausgaben, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft (31.12.) der Treuhänderin mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Fondsgesellschaft in Auftrag gibt.

8. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person, seiner Anschrift, seinen Steuerdaten oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschafterbeteiligung der Treuhänderin mitzuteilen.

### § 9 Übertragung und Belastung von Beteiligungen

1. Der Treugeber ist berechtigt, seine Kommanditbeteiligung unter Aufrechterhaltung des Treuhandverhältnisses zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Treuhänderin im Wege der Vertragsübernahme auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Treuhänderin kann ihre Zustimmung nur verweigern, wenn gewichtige sachliche Gründe in der Person des Rechtsnachfolgers gegen diese Übertragung sprechen, so dass für sie die Aufrechterhaltung des Treuhandverhältnisses mit dem Rechtsnachfolger unzumutbar ist. § 17 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend. Entstehende Aufwendungen sind der Treuhänderin von dem beauftragenden Treugeber zu erstatten.

2. Die Treuhänderin ist ohne Zustimmung des Treugebers zu keinen Verfügungen über Rechte aus der Beteiligung berechtigt, insbesondere darf sie die Beteiligung nicht veräußern oder belasten.

### § 10 Tod des Treugebers

1. Mit dem Tod des Treugebers wird dieser Vertrag als Treuhandvertrag mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt.

2. Die Erben/Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder eine andere von der Treuhänderin akzeptierte Urkunde im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Die Weisungsechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin und auch ihr Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ruhen, solange sie sich nicht vollständig ordnungsgemäß legitimiert, einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin

und im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft schriftlich angezeigt haben. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben-/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner unverzüglich die für die Eintragung im Handelsregister erforderliche notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nachzureichen oder den Treuhand- und Treuhand-Verwaltungsvertrag mit der Treuhänderin einzugehen.

### § 11 Beendigung und Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.

2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist, wenn die von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung von einem Gläubiger der Treuhänderin gepfändet wird und wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.

3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der in diesem Treuhandvertrag genannten Gründen beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.

4. Der Treugeber kann gemäß § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der

Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe dieses Teil I dieses Vertrages wahr, es sei denn, aus der unmittelbaren Beteiligung des (ehemaligen) Treugebers als Kommanditist ergibt sich etwas anderes. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Der Treugeber hat der Treuhänderin bzw. Treuhänderin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf eigene Kosten zu erteilen und die Kosten der Handelsregistereintragung zu tragen.

5. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss eines Kommanditisten auch in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhänderin deshalb anteilig aus der Fondsgesellschaft aus, ist das Treuhandverhältnis beendet, ohne dass es weiterer Willenserklärungen bedarf. Der Treugeber kann die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.

#### § 12 Personenmehrheit

1. Sofern die Treuhänderin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Personenmehrheiten nach § 12 Ziffer 1 bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen.
3. Die Abgabe von Erklärungen, einschließlich der Stimmrechtsausübung durch einen der Treugeber wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit.

4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.

#### TEIL III

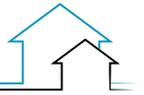
Gemeinsame Vorschriften für Treuhandverwaltungs- und Treuhandverhältnis

#### § 13 Vergütung

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten aus diesem Vertrag als Treuhänderin, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt (§§ 1 bis 3 in Bezug auf Direktkommanditisten und insbesondere § 5 Ziffer 1 und 6, § 7 und § 8 Ziffer 1 in Bezug auf die Treuhandkommanditisten) von der Fondsgesellschaft für ihre laufende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % der in den Anlagebedingungen beschriebenen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 erhält die Treuhänderin jedoch mindestens 35.700 Euro.
2. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen.

#### § 14 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
2. Die Treuhänderin, ihre Organe und ihre Erfüllungsgehilfen haften nach den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet,



wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

4. Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Der Freistellungsanspruch ist in Bezug auf den Beteiligungserwerb ausgeschlossen, wenn der Kapitalanteil des Treugebers auf das Gesellschaftskonto, zuzüglich etwaiger, nach dem Gesellschaftsvertrag oder Gesetz bestehender Ansprüche eingezahlt und dem Treugeber nicht gemäß § 172 HGB zurückgewährt worden ist.
5. Grundlage der Beteiligung des Treugebers sind ausschließlich die im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat den Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Folgen. Angestrebte steuerliche Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und Finanzgerichtsbarkeit.

## § 15 Schlussbestimmungen

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Treugebers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (drei Tage ab Datum Poststempel) als ihm zugegangen.
2. Die Treuhänderin weist ausdrücklich darauf hin, dass die persönlichen Daten im Rahmen dieses Treuhandvertrages elektronisch gespeichert werden und dass die in der Platzierung des Kommanditkapitals eingeschalteten Personen über die Verhältnisse der Fondsgesellschaft zu Vertriebszwecken informiert werden. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich seiner Bestandsdaten (Name, Wohnsitz, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwai-

gen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.

4. Die Beitrittserklärung des Treugebers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
5. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
7. Erfüllungsort ist der Sitz der Fondsgesellschaft. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der Fondsgesellschaft.

Ebermannstadt, 05.09.2024

---

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH  
für die

WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

---

Erlanger Consulting GmbH







# Impressum

## Herausgeber

WIDe Fonds 10 geschlossene  
Investment GmbH & Co. KG

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Tel.: +49 (0) 91 94 33 4 33 11

Fax: +49 (0) 91 94 33 4 33 33

## Ansprechpartner

Dieter Lahner

info@wide-kvg.de

## Bildnachweis Titelbild:

WIDe Fonds 9 geschlossene

Investment GmbH & Co. KG

Objekt in Leipzig

## Gesamtherstellung

osterchrist druck & medien GmbH

Lübener Straße 6

90471 Nürnberg

[www.osterchrist.de](http://www.osterchrist.de)



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

**WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG,**  
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt, Internet: [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)

Tel.: +49 (0) 91 94 33 4 33-11, E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)