

Verkaufsprospekt

# Verifort Capital HC2

Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« einschließlich

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

Stand: 17. April 2023

# Inhaltsverzeichnis.

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

<b>8. Anleger</b>	23
8.1 Profil des typischen Anlegers	23
8.2 Faire Behandlung der Anleger	23
<b>9. Anlagegegenstand</b>	24
9.1 Nutzungsart	25
9.2 Region	25
9.3 Größenklassen	25
9.4 Einkaufsfaktor	26
9.5 Risikomischung	26
9.6 Investitionsphase	26
9.7 Bankguthaben im Rahmen der Liquidation	26
9.8 Nachhaltigkeit	26
<b>10. Marktumfeld Sozialimmobilien</b>	28
10.1 Investitionen in stationäre Pflegeheime	29
<b>11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)</b>	42
11.1 Darstellung Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	42
11.2 Mittelherkunft der Fondsgesellschaft (Prognose)	42
11.3 Mittelverwendung der Fondsgesellschaft (Prognose)	45
<b>12. Prognoserechnungen</b>	47
12.1 Liquiditätsprognose der Fondsgesellschaft	47
12.2 Liquidationsprognose und Anlageerfolg auf Anlegerebene	52
12.3 Sensitivitätsanalysen (Prognose)	56
<b>13. Verwaltung des Investmentvermögens</b>	58
13.1 Anlageziele des Investmentvermögens	58
13.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik	58
13.3 Investitionen in andere Investmentvermögen	58
13.4 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik	58
13.5 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens	58
13.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen	59
13.7 Liquiditätsmanagement	60
13.8 Rückgaberechte	60
13.9 Interessenkonflikte	60
13.10 Volatilität	61
13.11 Prime Broker	61
13.12 Treuhänderin	61
<b>14. Risiken</b>	62
14.1 Risikoprofil des AIF	62
14.2 Darstellung der einzelnen Risiken	62
14.3 Maximales Risiko	72

<b>15. Anteile</b> .....	72
15.1 Anteilsklassen .....	72
15.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile .....	72
15.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung .....	73
15.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten .....	73
15.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen .....	73
15.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert .....	74
15.7 Übertragung von Anteilen .....	74
15.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....	75
15.9 Informationen für Interessierte .....	75
<b>16. Kosten</b> .....	75
16.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag .....	75
16.2 Vergütungen und Aufwundererstattungen (gemäß der Anlagebedingungen) .....	75
16.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise .....	78
16.4 Kosten für die Finanzierungsvermittlung .....	78
16.5 Sonstige Kosten und Gebühren .....	78
16.6 Verwendung des Ausgabeaufschlags .....	79
16.7 Gesamtkostenquote .....	79
16.8 Pauschalgebühr .....	79
16.9 Rückvergütungen .....	79
16.10 Veröffentlichungen .....	79
<b>17. Ermittlung und Verwendung der Erträge</b> .....	80
17.1 Ermittlung der Erträge .....	80
17.2 Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....	80
17.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....	80
17.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF .....	80
<b>18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften</b> .....	81
18.1 Einkommensteuer .....	81
18.2 Umsatzsteuer .....	86
18.3 Gewerbesteuer .....	86
18.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	86
18.5 Grunderwerbsteuer .....	87
18.6 Steuerliche Risiken .....	88
18.7 Stand der steuerlichen Beurteilung .....	88
<b>19. Dienstleistungen und Auslagerungen</b> .....	89
19.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG .....	89
19.2 Auslagerungen seitens der KVG und der Verwahrstelle .....	89
<b>20. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer</b> .....	91
20.1 Jahresberichte .....	91
20.2 Offenlegung der gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen .....	91
20.3 Geschäftsjahr .....	91
20.4 Abschlussprüfer .....	91

<b>21. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF</b> .....	92
<b>22. Darstellung AIF-Struktur</b> .....	93
<b>23. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge</b> .....	94
23.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner, Aufsichtsbehörden .....	94
23.2 Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft .....	95
23.3 Aufsichtsbehörden .....	95
23.4 Vertriebspartner/Vermittler .....	95
23.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....	95
<b>24. Glossar</b> .....	98
<b>Anlagen</b> .....	102
Anlage I: Anlagebedingungen .....	102
Anlage II: Gesellschaftsvertrag der Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG .....	112
Anlage III: Treuhandvertrag .....	127
Anlage IV: Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung .....	134

## 1. Wichtige Hinweise.

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

Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung und bewirbt soziale Merkmale ohne nachhaltige Investitionen zu tätigen. Dabei berücksichtigt die Kapitalanlage die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (nachfolgend auch »Kapitalverwaltungsgesellschaft«, »HANSAINVEST Service KVG« oder »KVG« genannt), informiert mit diesem Verkaufsprospekt über den gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB risikogemischten geschlossenen alternativen Investmentfonds »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« (nachfolgend auch »AIF«, »Publikums-AIF«, »Fonds«, »Fondsgesellschaft«, »Investmentvermögen«, »Gesellschaft« oder »HC2« genannt).

Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und vorvertraglichen Informationen sowie Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF Interessierten während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten angefordert werden. Digitale Versionen der vorgenannten Unterlagen sind während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals über die in den Kontaktdaten angegebene Internetadresse kostenlos zu beziehen.

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie des Basisinformationsblatts und der vorvertraglichen Informationen zu Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) in der jeweils

gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten, beispielsweise von einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen.

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

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

Ansprechpartner für Fragen des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Anlegerverwaltung:

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

Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens:

Datum der Prospekterstellung: 17. April 2023

## 2. Das Angebot im Überblick.

Die Anleger des AIF beteiligen sich direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) oder indirekt als Treugeber über die Treuhänderin (Treuhänderin) an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Sozialimmobilien investiert.

### 2.1 Wesentliche Merkmale des Fonds

- Sachwertinvestitionen in Immobilien in Form von Sozialimmobilien wie bspw. Pflege- und Betreuungseinrichtungen, betreuten Wohnungen, Tagespflege, ambulante Pflege (nachfolgend »Sozialimmobilien«)
- Risikogemischte Kapitalanlage, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Objekte, Standorte, Mieter oder Betreiber
- Erwerb vollständig errichteter Sozialimmobilien
- Indexierte Miet- und Betreiberverträge
- Angestrebte Auszahlungen nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase 3,50 % p. a. (vor Steuern) bemessen auf das jeweils eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inklusive Eigenkapitalrückzahlung 143,1% (vor Steuern) bemessen auf das Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag)
- Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2035 befristet und um bis zu fünf Jahre verlängerbar
- Ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5 % p. a. für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 ab dem vollen Monat der Zugehörigkeit des Anlegers zur Fondsgesellschaft.
- Der Fonds ist ein Produkt im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und bewirbt soziale Merkmale ohne nachhaltige Investitionen zu tätigen. Dabei berücksichtigt der Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

### 2.2 Wesentliche Risiken des Fonds

- Konditionen beim Immobilienerwerb weichen von Prognosen ungünstig ab (Risiko aus sog. Blind Pool).
- Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach.
- Mögliches Insolvenzrisiko bis hin zur Betriebseinstellung auf Mieterebene mit Anschlussvermietungsrisiken.
- Geringere Verkaufserlöse der Immobilien als prognostiziert (Wertentwicklungsrisiko)
- Eingeschränkte Fungibilität der Anteile

- Risiken durch Veränderungen der rechtlichen, steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Gesamtmittelrückfluss weicht von dem Prognosewert ungünstig ab.
- Totalverlustrisiko

(Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich im Kapitel »14. Risiken«)

### 2.3 Fondsdaten

<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)</b>	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft
<b>Treuhänderin</b>	Verifort Capital I Trustee GmbH
<b>Laufzeit</b>	Fondslaufzeit auf den 31. Dezember 2035 befristet, um bis zu fünf Jahre verlängerbare Laufzeit
<b>Kündigung der Gesellschafter</b>	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
<b>Mindestbeteiligung</b>	5.000 €
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5 % auf das gezeichnete Kommanditkapital

### 2.4 Die Anlageimmobilien

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

Bei Investitionsentscheidungen, auch bei mittelbaren Investitionen über Objektgesellschaften, sollen die unter »9. Anlagegegenstand« (Seite 24) dargestellten Anlagegrundsätze berücksichtigt werden. Deren Beurteilung und Gewichtung liegt dabei im unternehmerischen Ermessen der KVG.

## 10 2.5 Kurzdarstellung des Investitions- und Finanzierungsplans des AIF (Prognose)

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine aggregierte Fassung der Mittelherkunft- und Mittelverwendungspläne der Fondsgesellschaft inklusive etwaiger Objektgesellschaften. Eine detaillierte Darstellung findet sich unter »11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)« (Seite 42).

	in T€	in % vom Fondsvolumen
Anschaffungskosten Immobilien	60.000	84,4
Objektbezogene Kosten	6.867	9,7
Initialkosten (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	3.895	5,5
Liquiditätsreserve	360	0,5
<b>Fondsvolumen</b>	<b>71.122</b>	<b>100,0</b>
Kommanditkapital*	31.301	44,0
Ausgabeaufschlag (bei 5% auf das einzuwerbende Kommanditkapital)	1.565	2,2
Fremdkapital	38.256	53,8
<b>Fondsvolumen</b>	<b>71.122</b>	<b>100,0</b>

\* Das einzuwerbende Kommanditkapital (Emissionskapital) beträgt 31.299 T€. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

### 2.6 Rechte und Pflichten der Anleger

Die mit dem Investmentvermögen verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger, insbesondere das Recht auf Ergebnisbeteiligung, das Übertragungsrecht, Informationsrechte, Stimm- und Kontrollrechte sowie die Pflicht zur Einzahlung, sind im Kapitel »3. Angaben zum Publikums-AIF (Fondsgesellschaft)/Objektgesellschaft« auf den Seiten 11–14 sowie im Kapitel »15. Anteile« auf den Seiten 72–75 detailliert beschrieben.

### 2.7 Steuervorschriften

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie eventuell in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Zu weiteren Erläuterungen wird auf das Kapitel »18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften« auf den Seiten 81–88 verwiesen.

### 2.8 Anlegerprofil

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die mittelbar über den AIF in Immobilien in Form von Pflege- und Sozialimmobilien investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF eine Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2035 hat, die bis zu fünf weitere Jahre verlängert werden kann.

Die Laufzeit kann lediglich durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung über den 31. Dezember 2035 hinaus verlängert werden. Die Prognoserechnung ab Seite 47 unterstellt für die Berechnung eine Fondslaufzeit, die mit dem 31. Dezember 2035 endet. Das Anlegerprofil ist ausführlich im Kapitel »8. Anleger« im Abschnitt »Profil des typischen Anlegers« auf Seite 23 beschrieben.

### 2.9 Haftung der Anleger

Die Haftung des Anlegers beschränkt sich im Innenverhältnis auf die übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist (Direktkommanditist) an der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 0,1% der Kommanditeinlage (§ 5 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages). Ist die Hafteinlage vollständig erbracht, ist eine weitere Haftung des Anlegers im Außenverhältnis ausgeschlossen. Diese Haftung kann allerdings wieder aufleben, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete

Haft einlage sinkt. Diese wieder auflebende Haftung besteht gemäß § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Gesellschaft fort.

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

Die gesetzliche Haftung als Kommanditist trifft im Fall einer mittelbaren Beteiligung nicht den Treugeber, sondern insoweit die Treuhänderin, weil die Treugeber nicht selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber wirtschaftlich die Stellung eines Kommanditisten innehat, ist er jedoch verpflichtet, die Treuhänderin bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. Eine entsprechende Freistellungsverpflichtung ist im Treuhandvertrag vorgesehen (vgl. § 11 des Treuhandvertrages). Soweit der Treugeber die Beteiligungssumme eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings in dem gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten wieder aufleben. Zu den, die Haftung der Kommanditisten bzw. Treugeber betreffenden Risiken, siehe die Ausführungen im Kapitel »14. Risiken« auf den Seiten 62–72.

#### 2.10 Nachhaltigkeit

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

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

### 3.1 Allgemeine Angaben

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG« ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht. Die Firma lautet »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG«. Die Gründung erfolgte am 10. Februar 2023. Die erste Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 740011 erfolgte am 28. Februar 2023. Sitz der Gesellschaft ist Tübingen. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet und endet am 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### 3.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des AIF ist die Anlage und die Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie gemäß den Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der AIF ist in der Form einer vermögensverwaltenden Gesellschaft tätig.

Der AIF erwirbt, hält und verwaltet Immobilien bzw. Beteiligungen an vermögensverwaltenden Objektgesellschaften in der Form von deutschen Personengesellschaften (» vermögensverwaltende Beteiligungen an Objektgesellschaften«).

## 12 3.3 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigte Geschäftsführungsorgane sind:

### 1. Komplementärin:

HC Komplementär GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen  
Telefon +49 7071 3665 100

### 2. Geschäftsführende Kommanditistin:

HI Finance 1 Immobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg  
Telefon +49 40 300 57-0

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

### 3.4 Konzept der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, mittelbar an der Vermietung und Vermarktung von Sozialimmobilien (vgl. hierzu Seite 28) zu partizipieren. Hierfür kann sich der Anleger an dem AIF mittelbar über eine Treuhandkommanditistin (»Treugeber«) oder im Wege einer direkten Beteiligung (»Direktkommanditist«) beteiligen.

### 3.5 Angestrebte Auszahlungen

Die von dem AIF angestrebten prognostizierten jährlichen Auszahlungen (vor Steuern) belaufen sich auf 3,50 % p. a. bemessen auf das gezeichnete Kommanditkapital, den Anlagebetrag des Anlegers, ohne Ausgabeaufschlag, beginnend nach Ausplatzierung, spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vertriebs. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 erhalten die Anleger eine ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5 % p. a. Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat

der Zugehörigkeit eines Anlegers zur Fondsgesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

Zusammen mit dem Erlös aus der Liquidation beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 143,1 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Ausgabeaufschlag bis zum Ende der prognostizierten Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2035.

### 3.6 Kapital des AIF

Die Komplementärin der Gesellschaft leistet keine Einlage in die Gesellschaft.

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

HI Finance 1 Immobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

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

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

### 3.7 Jahresabschluss/Lagebericht

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr sind spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen und spätestens neun Monate nach Ende des Geschäftsjahres zu veröffentlichen. Sie werden in der Gesellschafterversammlung erläutert und von dieser festgestellt. Die Gesellschafter müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persön-

lich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen.

### 3.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Die Anleger sind an dem nach der Anfangsauszahlung verbleibenden Ergebnis und am Vermögen des AIF im Verhältnis ihrer Hafteinlagen gemäß Kapitalkonto I zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt.

Die während der Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 erwirtschafteten Ergebnisse werden geschäftsjahresübergreifend unter allen Anlegern gleich verteilt. Die Anfangsauszahlung ist von dieser Gleichverteilung ausgenommen.

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

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

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,51 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75,0 T€ inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr. Abweichend davon ist eine Mindestvergütung von 12,05 T€ pro Kalenderjahr, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, für die ersten 36 Monate seit Fondsaufgabe vorgesehen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr. Abweichend davon ist eine Mindestvergütung von 5,95 T€ pro Kalenderjahr, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, für die ersten 36 Monate seit Fondsaufgabe vorgesehen. Der Höchstvergütungssatz beträgt 8,925 T€ pro Kalenderjahr, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben

### 3.9 Gesellschafterversammlung

In jedem Geschäftsjahr findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses statt, die in der Regel am Sitz der Gesellschaft durchgeführt wird. Neben den Kommanditisten hat auch jeder Treugeber das Recht, persönlich an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhänderin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Teileinlage auszuüben. Für den Fall, dass Treugeber oder Kommanditisten weder persönlich noch im Wege der Bevollmächtigung in der Lage sind, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, werden ihre Rechte auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhänderin gemäß dem Treuhandvertrag vertreten. Stimmrechte werden nach Weisung wahrgenommen; bei fehlender Weisung ist die Treuhänderin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend

**14** hiervon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

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

### 3.10 Gesellschafterbeschlüsse

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

- a. Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres,
- b. Entlastung der Komplementärin;
- c. Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin;
- d. außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages;
- e. Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- f. Auflösung der Gesellschaft;
- g. Wahl des Abschlussprüfers.

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

Je 1.000 € gezeichnetes Kommanditkapital gewähren eine Stimme.

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

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

## 4. Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

### 4.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (»Kapitalverwaltungsgesellschaft« oder »KVG«) am 20. März 2023 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des KAGB abgeschlossen.

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde am 2. April 1969 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 4. September 1969 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 12891 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg. Der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde erstmals die Erlaubnis zur Auflegung von Sondervermögen am 24. Juni 1969 erteilt. Seit dem 10. März 2014 verfügt die KVG über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB. Sollte der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH die erforderliche Erlaubnis entzogen werden, wird die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen, die die erforderliche Erlaubnis besitzt.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die KVG von dem AIF erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,51% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsaufgabe wird eine Mindestvergütung von 75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die KVG beabsichtigt, einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Zusätzlich hat die KVG Anspruch auf die in Abschnitt 16.2.5 beschriebene erfolgsabhängige Vergütung.

**16** Des Weiteren hat sich die KVG zu dem rechtlichen und operationellen Set-Up der Verwaltung der Investmentgesellschaft verpflichtet. Dies umfasst insbesondere (aber nicht abschließend) folgende Tätigkeiten:

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

Die KVG erhält für die Auflage der Investmentgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 25.000 € (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) – dies entspricht 0,08% des Eigenkapitals. Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft die in Abschnitt 16.2.4 beschriebene Transaktionsvergütung.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung des AIF. Der AIF kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen, frühestens jedoch zum Ende der Grundlaufzeit des AIF gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages. Unabhängig davon können sowohl die KVG als auch der AIF den KVG-Bestellungsvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

#### 4.3 Geschäftsführung/Aufsichtsrat

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

Dr. Jörg W. Stotz (Sprecher)  
(zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Aramea Asset Management AG)

Nicholas Brinckmann  
(zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Ludger Wibbeke  
(zugleich stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A. und Aufsichtsratsvorsitzender der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH)

##### Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Martin Berger (Vorsitzender),  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg  
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bierth  
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg  
(zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg)

Markus Barth  
Vorsitzender des Vorstandes der Aramea Asset Management AG, Hamburg

Dr. Thomas A. Lange  
Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen

Prof. Dr. Stephan Schüller  
Kaufmann

Prof. Dr. Harald Stützer  
Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Gerolsbach

#### 4.4 Kapitalanforderungen/Versicherung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der KVG beträgt 10.500.000 €. Die KVG hat Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen (so genannte alternative Investmentvermögen – AIF) und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01% des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

#### 4.5 Vergütungspolitik

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

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter »www.hansainvest.de« veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

#### 4.6 Weitere Investmentvermögen

Die KVG darf – neben Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) gem. § 1 Abs. 1 i. V. m. §§ 192 ff. KAGB – folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

- Gemischte Investmentvermögen gemäß §§ 218 f. KAGB,
- Sonstige Investmentvermögen gemäß §§ 220 ff. KAGB,
- Dach-Hedgefonds gemäß §§ 225 ff. KAGB,
- Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
- Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2
  - Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist,
- Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gem. §§ 287 ff. KAGB -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2
  - Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist,
- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände und Gelddarlehen gemäß §§ 284 Abs. 5, 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der Spezial-AIF bereits beteiligt ist,

- 18**
- Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB - einschließlich Hedgefonds gemäß § 283 KAGB -, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:
    - Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
    - Hedgefonds gemäß § 283 KAGB,
    - Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
      - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
      - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
      - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
      - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
      - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
      - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2
      - Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
      - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
      - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
      - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
      - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
      - Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist,
  - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugersatzteile,
  - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2
  - Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
  - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist.
- Die KVG darf daneben EU-OGAW, EU-AIF oder ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, verwalten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet Investmentvermögen nach der OGAW-Richtlinie, Wertpapier-Spezial-Sondervermögen, Immobilien-Spezial-Sondervermögen (einschließlich geschlossene Spezial-AIF). Zudem verwaltet sie geschlossene Publikums-AIF. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Publikumsinvestmentvermögen sind auf der Internetseite »www.hansainvest.de« in der Rubrik »Fondswelt« abrufbar.
- Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gem. §§ 287 ff. KAGB -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
  - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugersatzteile,
  - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,

## 5. Die Verifort Capital Gruppe.

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

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

Mit aktuell mehr als 13.000 privaten Kapitalanlegern gehört das Unternehmen in Deutschland zu einem der führenden Anbieter im Segment Alternativer Investmentfonds (AIF). Aktuell verwaltet Verifort Capital rund 630 Mio. € Assets unter Management über zwölf geschlossene Immobilienfonds. Von dem historisch gezeichneten 947 Mio. € Eigenkapital wurden bisher 518 Mio. € an die Anleger ausgeschüttet bzw. zurückgezahlt (Stand 12/2022).

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

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

Der vorliegende Publikums-AIF Verifort Capital HC2 ist von der Verifort Capital Group GmbH konzipiert und angestoßen worden. Die HANSAINVEST Service KVG hat als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft die aufsichtsrechtliche Verantwortung des Fonds übernommen. Die Verifort Capital Gruppe ist von der HANSAINVEST Service KVG mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt worden.

### 5.1 Management

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

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

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

#### 5.1.2 Thomas Heidelberger, Chief Operating Officer (COO)

Thomas Heidelberger ist seit April 2018 bei der Verifort Capital Gruppe und verantwortet das Asset Management, das Property Management sowie den Construction-Bereich. Der Diplom-Wirtschaftsingenieur ist Absolvent der European Business School (ITM) und Chartered Surveyor (MRICS). Seine beiden letzten Stationen waren ein an der Börse notierter Immobilienfonds sowie eine australische Firmengruppe.

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

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

#### 5.1.4 Frank Herrmann, Chief Finance Officer (CFO)

Frank Herrmann verantwortet als Chief Financial Officer seit Juli 2020 das Financial und Investor Accounting als auch das Financing und Controlling in der Verifort Capital Gruppe. Der studierte Wirtschaftsingenieur hat sein Diplom an der Technischen Universität Kaiserslautern abgeschlossen und bekleidete seitdem verschiedene, internationale Positionen bei diversen Investmentplattformen und war zuletzt als Finance Director bei Round Hill Capital tätig.

## 6. Angaben zur Verwahrstelle.

### 6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

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

### 6.2 Haupttätigkeiten/Aufgaben

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für den AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen

- der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern;
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der Verifort Capital Gruppe, verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander, Mitgliedern der Verifort Capital Gruppe.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrter Vermögensgegenstände unter

Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen, weder in Bezug auf verwahrfähige noch auf nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände, auf andere Unternehmen übertragen.

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

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

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

### 6.3 Haftung/Haftungsfreistellung

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich gemäß § 6 des Verwahrstellenvertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

## 7. Treuhandkommanditistin.

### 22

#### 7.1 Firma, Rechtsform und Sitz

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

#### 7.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

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

Die Treuhandkommanditistin tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin im Auftrag und für Rechnung der Treugeber, sodass die Stellung des Treugebers wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft entspricht. Die Treugeber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

#### 7.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

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

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

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

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

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

## 8. Anleger.

### 8.1 Profil des typischen Anlegers

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die mittelbar in Sozialimmobilien investieren wollen und dabei bereit sind, sich an einem langfristigen Investment zu beteiligen, da der AIF grundsätzlich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2035 hat. Die Laufzeit der Gesellschaft kann einmalig oder in mehreren Schritten maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden.

Das Investmentvermögen eignet sich zudem für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Investmentvermögens vertraut sind. Das Investmentvermögen eignet sich nicht zur gesicherten Altersvorsorge des Anlegers. Da der AIF unmittelbar in Immobilien oder mittelbar über Objektgesellschaften investiert, diese aber alle der Assetklasse »Pflege- und Sozialimmobilie« zuzuordnen sind, eignet sich das Investmentvermögen nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern ist nur zur Beimischung zu einem bestehenden Portfolio aus unterschiedlichen Investmentvermögen bzw. Vermögensgegenständen geeignet.

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

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

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

Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an dem AIF beteiligen.

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

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten.

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

### 8.2 Faire Behandlung der Anleger

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

Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen, mit Ausnahme der Gründungsgesellschafter, die z. B. keinen Ausgabeaufschlag auf ihre Einlage zahlen. Alle Anteile sind gleich gewichtet, es gibt keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

## 9. Anlagegegenstand.

24

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

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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über Objektgesellschaften, liegt deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG. Dabei sind die Anlagegrenzen gemäß § 2 Anlagebedingungen zu beachten:

Die Gesellschaft muss mindestens 75 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) in die unter § 1 Ziff. 1 und 2 der Anlagebedingungen aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 20 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziff. 3 und 4 der Anlagebedingungen gehalten werden.

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen werden folgende Kriterien eingehalten, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:

### 9.1 Nutzungsart

Mindestens 75% des investierten Kapitals wird in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien (»Health&Care«) und in gemischt genutzte Immobilien angelegt. Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

- einer (teil)-stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeapartments/ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z. B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Betreiberformen zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75% der gesamten Jahresnettokaltmiete der zu erwerbenden gemischt genutzten Immobilie betragen. Hiervon kann abgewichen, wenn die vor genannte Quote von 75% unter Betrachtung aller bisher erworbenen gemischt genutzten Immobilien zu dem Zeitpunkt eingehalten ist.

### 9.2 Region

Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

### 9.3 Größenklassen

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 20 Mio. €; ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

#### 9.4 Einkaufsfaktor

Der Einkaufsfaktor einer Immobilie, d. h. der Quotient aus dem vertraglichen Kaufpreis des zu erwerbenden Objektes und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete des Objektes, übersteigt nicht den Wert 25,0 bei Ankauf. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der voran genannte Einkaufsfaktor von 25,0 unter Betrachtung aller bisher erworbenen Immobilien nicht überschritten wird.

#### 9.5 Risikomischung

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

#### 9.6 Investitionsphase

Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 18 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in Abschnitten 9.1 bis 9.5 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.

#### 9.7 Bankguthaben im Rahmen der Liquidation

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

#### 9.8 Nachhaltigkeit

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

Der AIF vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen ökologischer Nachhaltigkeitsziele, indem unter anderem keine Investitionen in Bestandsimmobilien erfolgen, die bei dem Primärenergiebedarf für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) nicht mindestens die Vorgaben der Energieeffizienzklasse C nach § 86 GEG (Gebäudeenergiegesetz) erfüllen.

Die Energieeffizienzklasse der für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteile ist dem Energieausweis zu entnehmen. Sollte kein Energieausweis vorliegen, wird dieser vor Ankauf der Immobilie durch einen externen Sachverständigen erstellt.

Der AIF darf nur von diesem Ausschlusskriterium abweichen, wenn an den Bestandsobjekten innerhalb von 24 Monaten nach dem Ankauf Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit denen für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) die einschlägige Energieeffizienzklasse C erreicht wird.

Es erfolgen zudem keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Verarbeitung von fossilen Brennstoffen stehen. Auch insofern wird den Vorgaben des finalen Entwurfs der Delegierten Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie-VO Rechnung getragen.

Die Erfüllung dieser Nachhaltigkeitsindikatoren wird durch entsprechende Ankaufsunterlagen sowie die Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

Der AIF darf ferner nur in solche Geldmarktinstrumente i. S. d. § 1 Ziffer 3 der Anlagebedingungen investieren, deren Emittenten bzw. Portfoliounternehmen laut den Produktinformationen zu dem jeweiligen Geldmarktinstrument ihren Umsatz

- zu nicht mehr als 10 % aus der Energiegewinnung oder dem sonstigen Einsatz aus/von fossilen Brennstoffen (exkl. Erdgas),
- zu nicht mehr als 10 % aus der Förderung von Kohle und Erdöl,
- zu nicht mehr als 10 % aus dem Abbau, der Exploration und aus Dienstleistungen für Ölsand und Ölschiefer oder
- nicht aus der Herstellung oder dem Vertrieb aufgrund von internationalen Konventionen (z. B. Chemiewaffenkonvention) geächteter Waffen generieren.

## 10. Marktumfeld Sozialimmobilien.

**28** Der Markt für Sozialimmobilien ist durch anhaltendes Wachstum geprägt. Die Konsequenzen dieser Entwicklung sind in vielen Familien spürbar. So zeigen bspw. die Zahlen des Statistischen Bundesamtes, dass 2021 mehr als die Hälfte der rund 4,96 Mio. Pflegebedürftigen in Deutschland alleine durch Angehörige zuhause gepflegt wurden.<sup>1</sup>

Wir definieren die Assetklasse Sozialimmobilien wie folgt:

- Voll- und teilstationäre Pflege
- Betreutes Wohnen
- Mischformen aus den beiden Vorgenannten
- Ambulante Pflege
- Tagespflege
- Medizinische Versorgungszentren
- Ärztehäuser
- Schulen
- Kindertagesstätten
- Sozialimmobiliennaher Einzelhandel (Apotheken, Podologie etc.)

Seit es die Pflegeversicherung gibt, steigt die Zahl der Bedürftigen. Allein im Zeitraum von 2019 bis 2021 stieg die Zahl der Pflegebedürftigen um 20% von 4,13 Millionen auf 4,96 Millionen.<sup>1</sup> Die Prognosen sind eindeutig. So geht das Wissenschaftliche Institut der PKV (WIP) davon aus, dass die Zahl der Pflegefälle bis 2030 auf 5,75 Millionen steigen wird. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die Babyboomer-Jahrgänge sowie die steigende Lebenserwartung aufgrund des medizinischen Fortschritts.<sup>2</sup>

Nach Hochrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird im Jahr 2060 jeder neunte Einwohner älter als 80 Jahre sein.<sup>3</sup> Rund 6,7 Millionen Menschen dürften dann auf Pflege angewiesen sein.<sup>4</sup> Denn mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu sein. Während bei den 70- bis 74-Jährigen rund 9% auf Hilfe angewiesen sind, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote ermittelt. Der Anteil der Pflegebedürftigen in dieser Altersgruppe liegt bei 82%.<sup>5</sup>

Auch wenn ein großer Teil der alten Menschen von Angehörigen zu Hause versorgt wird, so steigt der Bedarf an stationären Pflegeplätzen. Studien zeigen, dass bis 2030 bis zu 293.000 Plätze fehlen werden.<sup>6</sup> Zumal ein erheblicher Anteil der Pflegezimmer nicht mehr zeitgemäß ist.

- 1 | Statistisches Bundesamt (Destatis): Presse. 5 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2021. URL: [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_554\\_224.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)
- 2 | PKV: Pflege. Zahl der Pflegebedürftigen steigt noch stärker als bisher prognostiziert. URL: [www.pkv.de/verband/presse/meldungen/zahl-der-pflegebeduerftigen-steigt-noch-staerker-als-bisher-prognostiziert](http://www.pkv.de/verband/presse/meldungen/zahl-der-pflegebeduerftigen-steigt-noch-staerker-als-bisher-prognostiziert) (letzter Zugriff: 28.02.2023)
- 3 | Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerungsentwicklung. Anteile der Altersgruppen unter 20 Jahren, ab 65 Jahre und ab 80 Jahre (1871–2060). URL: [www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B15-Altersgruppen-Bevoelkerung-1871-Vorausberechnung.html?nn=1215436](http://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B15-Altersgruppen-Bevoelkerung-1871-Vorausberechnung.html?nn=1215436) (letzter Zugriff: 28.02.2023)
- 4 | Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Demografie Portal: Anzahl der Pflegebedürftigen. URL: [www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)
- 5 | Statistisches Bundesamt (Destatis): Bevölkerung. Mehr Pflegebedürftige. URL: [www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege.html) (letzter Zugriff 28.02.2023)
- 6 | ZIA. Die Immobilienwirtschaft: Studie: Pflegemarkt 2030 (IREBS). URL: <https://zia-deutschland.de/project/studie-pflegemarkt-2030-irebs> (letzter Zugriff 28.02.2023)

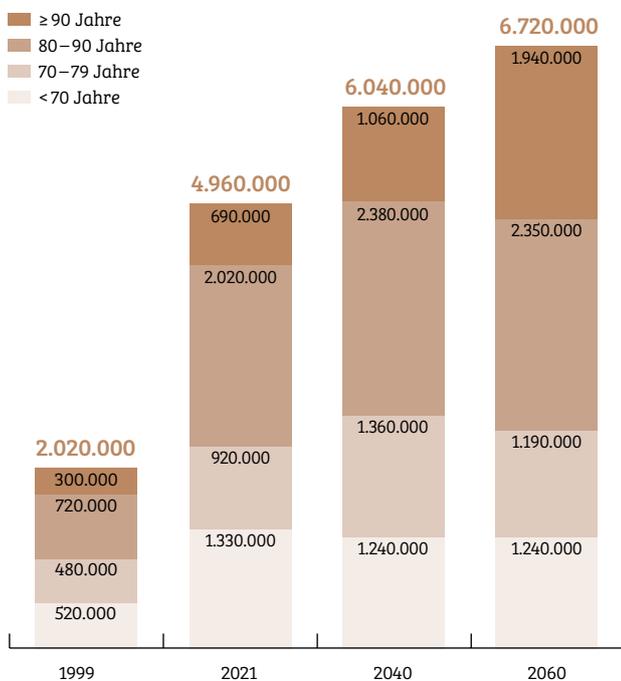
Verifort Capital sieht in diesem Trend rentable Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger und nutzt die Expertise seiner Immobilienfachleute, geeignete Beteiligungsmöglichkeiten anzubieten.

Verifort Capital segmentiert den Markt für Altenwohn- und Pflegeobjekte in folgende Teile:

1. Pflegeimmobilien,
2. Betreutes Wohnen und
3. Tagespflege als Spezialsegment.

Dabei sind die oben angeführten demografischen Rahmenbedingungen in Deutschland wesentliche Determinanten für die Entwicklung sämtlicher Immobilienarten im Bereich Altenwohnen-/Altenpflege.

#### Zahl der Pflegebedürftigen nach Altersgruppen (Prognose)



Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Demografie Portal: Anzahl der Pflegebedürftigen. URL: [www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

## 10.1 Investitionen in stationäre Pflegeheime

### 10.1.1 Regulatorisches Umfeld

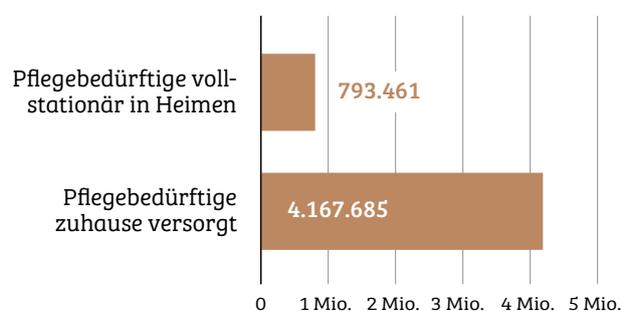
Die Investition in stationäre Pflegeheime wird begleitet von regulatorischen Aspekten und Rahmenbedingungen:

So betrachtet der Staat stationäre Pflegeeinrichtungen grundsätzlich als förderungsfähig. Dies ist im Sozialgesetzbuch (SGB XI) geregelt. Hier ist außerdem definiert, dass der Anteil des Heimentgeltes, der für die Unterkunft und Verpflegung sowie für die Investitionen (bzw. Mieten und Pachten) zu leisten ist, vom Staat bzw. von den Sozialhilfeträgern übernommen wird, sofern der Bewohner selbst oder seine Angehörigen ersten Grades diese Kosten nicht oder nicht vollständig tragen kann. Dies sorgt beim Betreiber/Mieter einer Pflegeeinrichtung dafür, dass die Refinanzierung der Miete über den Investitionskostenanteil im Bedarfsfall durch öffentliche bzw. staatliche Unterstützung gesichert ist. § 75 Abs. 6 SGB XII regelt die Kostenübernahme durch den Träger der Sozialhilfe.

### 30 10.1.2 Bedarfsplanung

Nach aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2021 existieren in Deutschland rund 16.115 Pflegeheime.<sup>7</sup> Dabei betrug die durchschnittliche Auslastung im Jahr 2021 rund 90%.<sup>8</sup> Es ist davon auszugehen, dass die Auslastungsquote in den vergangenen Jahren weiter gestiegen ist.

#### Pflegebedürftige nach Versorgungsart, Geschlecht und Pflegegrade 2021



Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (2021): Pflegebedürftige nach Versorgungsart, Geschlecht und Pflegegrade 2021. URL: [www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Gesundheit/Pflege/Tabellen/pflegebeduerftige-pflegestufe.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

Die Zahl der Pflegebedürftigen dürfte sich noch auf mehr als 6,0 Millionen Menschen im Jahr 2040 und mehr als 6,7 Millionen im Jahr 2060 erhöhen.<sup>9</sup>

Insgesamt ergibt sich daraus ein signifikanter Pflegeplatzbedarf, der die strategische Bedeutung des Pflegeheimmarktes deutlich untermauert.

#### Pflegeplatz- und Investitionsbedarf bis 2030 (Prognose)

Investitionsbedarf (in €)	55.000.000.000
davon Neubau- bzw. Ergänzungsbedarf (in Plätzen)	340.000
Pflegeplatz insgesamt (in Plätzen)	550.000

Eigene Darstellung nach: CBRE GmbH; immoTISS care GmbH; KATHARINEN-HOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (2017): Pflegeimmobilien Report 2016/2017. Deutschlands Pflegeheime im weltweiten Fokus, Seite 7+13. URL: [https://trasenix.de/wp-content/uploads/CBRE\\_Pflegeimmobilienreport\\_2016-17\\_DEUTSCH.pdf](https://trasenix.de/wp-content/uploads/CBRE_Pflegeimmobilienreport_2016-17_DEUTSCH.pdf) (letzter Zugriff 28.02.2023)

Anleger können direkt in eine Seniorenimmobilie investieren. Ein typisches Pflegezimmer kostet je nach Ausstattung und Lage zwischen 120.000 und 400.000 €. <sup>10</sup> Hinzu kommen die bei Immobilieninvestitionen üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren und eventuelle Maklerkosten.

Über einen geschlossenen Immobilien-AIF können private Kapitalanleger zu deutlich geringeren Beteiligungssummen von den Möglichkeiten des Pflegemarktes profitieren, bei diesem Fonds zum Beispiel ab 5.000 €.

Da der Fonds in mehrere Objekte investiert, diversifizieren die Anleger außerdem ihren Kapitaleinsatz und mindern somit das Investitionsrisiko.

7 | Statista: Anzahl von Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2729/umfrage/anzahl-der-pflegeheime-und-ambulanten-pflegedienste-seit-1999/#:~:text=Im%20Jahr%202021%20wurden%20deutschlandweit,um%20knapp%2060%20Prozent%20erh%C3%B6ht> (letzter Zugriff: 28.02.2023)

8 | Statista: Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze in deutschen Pflegeheimen nach Art der Pflege in den Jahren 2013 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412564/umfrage/pflegeheime-auslastung-der-pflegeplaetze-nach-art-der-pflege> (letzter Zugriff: 28.02.2023)

9 | Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Annahme für 2040/2060; konstante Pflegequote von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Demografie Portal: Anzahl der Pflegebedürftigen. URL: [www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html](http://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

10 | Carestone (2021): Pflegeimmobilien. URL: <https://carestone.com/entwicklung-bau/alle-objekte> (letzter Zugriff 28.02.2023)

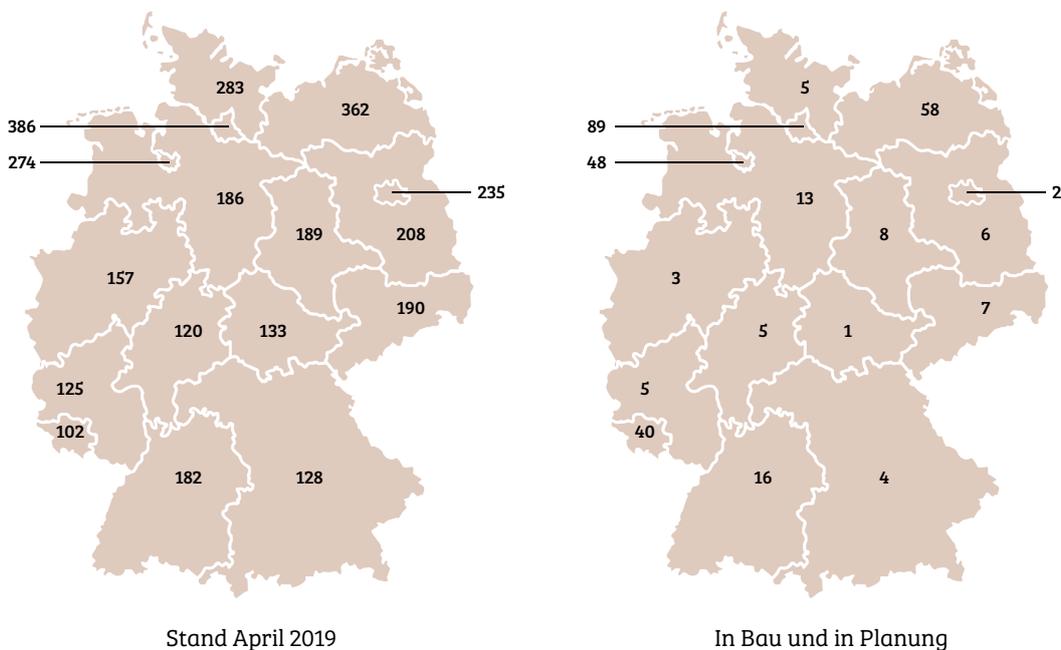
11 | Borchert, Yannic (2022): Pflegemarkt.com. Anzahl und Statistik Betreutes Wohnen und Service Living. URL: [www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten](http://www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

### 10.1.3 Investition in Betreutes Wohnen

Das Segment Betreutes Wohnen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es kommt dem Wunsch der Menschen nach Eigenständigkeit im Alter entgegen. Dabei werden neben den reinen Wohnleistungen auch Dienstleistungen und Betreuungen angeboten, die es älteren Menschen leichter machen, ihre Selbstständigkeit zu erhalten. Dazu gehören zum Beispiel ein hauseigener Notruf und die Versorgung mit Mahlzeiten aus der hauseigenen Küche.

Gemäß der aktuellen Pflegedatenbank existieren in Deutschland aktuell mehr als 7.500 betreute Wohnanlagen mit rund 379.100 Wohnungen. Sie werden zu rund 63% von gemeinnützigen Anbietern betrieben.<sup>11</sup>

#### Betreutes Wohnen in den Ländern, Plätze pro 10.000 Einwohner ab 65 Jahren

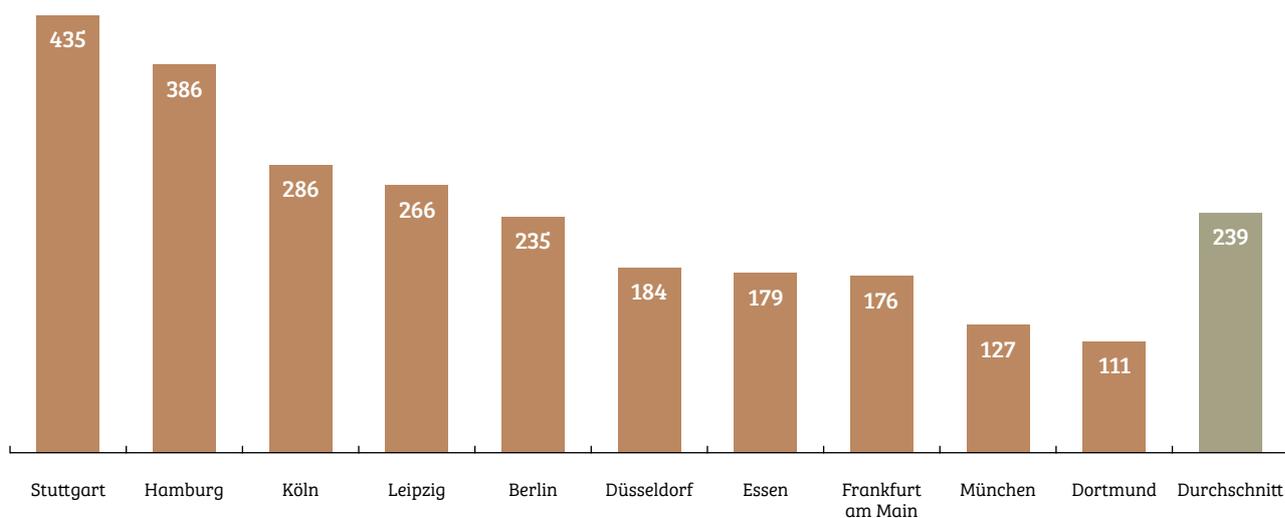


Eigene Darstellung nach: Hertel, Yannic (2019): Betreutes Wohnen. Anbieter entdecken Potenzial, in Car€ Invest Nr. 12/2019, Seite 10.  
 URL: [www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care\\_invest-12.2019?page=1&archiveView=false](http://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest-12.2019?page=1&archiveView=false) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

**32** Dabei ist die bundesweite Versorgung mit betreuten Wohnangeboten unterschiedlich ausgeprägt. Dies betrifft auch die in Planung und Bau befindlichen Projekte.

Die Statistiken gehen beim betreuten Wohnen von einem Bedarf aus, der zwischen 1,8 % und 3,1 % der Bevölkerung über 65 Jahren liegt.<sup>12</sup> Selbst der niedrigere Wert belegt, dass der Bedarf derzeit höchstens zu rund 70 % gedeckt ist und unterstreicht somit das bestehende Wachstumspotenzial.

#### Betreutes Wohnen in den Großstädten, Plätze pro 10.000 Einwohnern ab 65 Jahren



Eigene Darstellung nach: Hertel, Yannic (2019): Betreutes Wohnen. Anbieter entdecken Potenzial, in Car€ Invest Nr. 12/2019, Seite 11. URL: [www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care\\_invest-12.2019?page=1&archiveView=false](http://www.careinvest-digital.net/zeitschriften/pdf/care_invest-12.2019?page=1&archiveView=false) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

12 | Borchert, Yannic (2022): Pflegemarkt.com. Anzahl und Statistik Betreutes Wohnen und Service Living. URL: <https://www.pflegemarkt.com/2019/08/22/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten> (letzter Zugriff: 28.02.2023)

13 | Borchert, Yannic (2022): Pflegemarkt.com. Marktanalyse Tagespflege. URL: [www.pflegemarkt.com/2019/09/17/marktanalyse-tagespflege-zahlen-daten-fakten](http://www.pflegemarkt.com/2019/09/17/marktanalyse-tagespflege-zahlen-daten-fakten) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

14 | pm pflegemarkt.com GmbH, im Auftrag des ZIA, Autor Sebastian Meißner: Studie zur Entwicklung der Pflegeangebote in Nordrhein-Westfalen von 2007 bis 2020, Seite 6. URL: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/07/Pflegestudie-NRW.pdf> (letzter Zugriff: 28.02.2023)

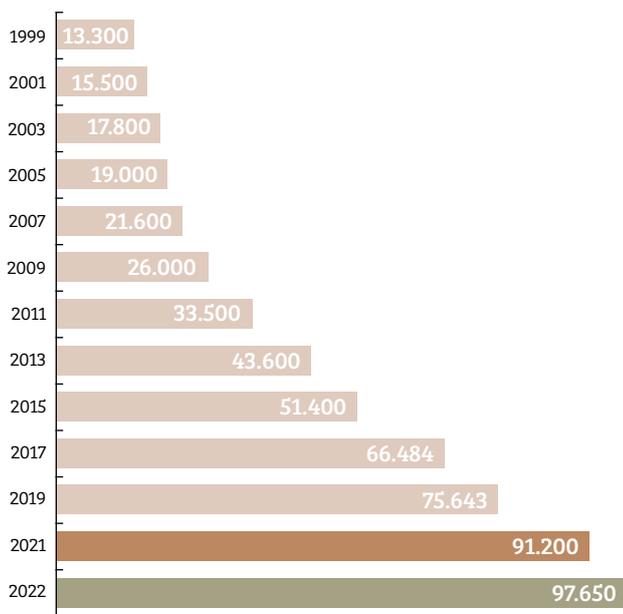
15 | Statista: Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze in deutschen Pflegeheimen nach Art der Pflege in den Jahren 2013 bis 2021. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/412564/umfrage/pflegeheime-auslastung-der-pflegeplaetze-nach-art-der-pflege> (letzter Zugriff: 28.02.2023)

16 | Borchert, Yannic (2020): Pflegemarkt.com. Versorgungsquote Tagespflege in den größten Deutschen Städten. URL: [www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten](http://www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

### 10.1.4 Tagespflege als Spezialsegment

In Deutschland werden aktuell rund 6.165 Einrichtungen zur Tagespflege mit etwa 97.650 Plätzen betrieben.<sup>13</sup> Diese befinden sich entweder als eingestreute Einrichtung als Teilbereich innerhalb einer stationären Pflegeeinrichtung oder werden solitär, bspw. durch einen ambulanten Pflegedienst oder im Zusammenhang mit weiteren Pflege- und Wohnangeboten betrieben.<sup>14</sup>

Entwicklung Plätze Tagespflege 1999 – 2022



Eigene Darstellung nach: Borchert, Yannic (2020): Pflegemarkt.com. Versorgungsquote Tagespflege in den größten Deutschen Städten. URL: [www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten](http://www.pflegemarkt.com/2020/07/23/versorgungsquote-tagespflege-in-den-groessten-deutschen-staedten) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

Die Tagespflege zählt in Deutschland zu den teilstationären Angeboten, die älteren Menschen die Möglichkeit bietet, tagsüber betreut zu werden und zu Hause wohnen bleiben zu können. Der besondere Charakter der Tagespflege eröffnet die Möglichkeit, mehr alte Menschen zu versorgen, als Plätze in der Einrichtung zur Verfügung stehen, da manche Senioren nur am Wochenende, andere wiederum nur unter der Woche oder nur an einzelnen Tagen die Dienste der Tagespflege in Anspruch nehmen. So weist die amtliche

Pflegestatistik 2021 bei den Tagespflegeplätzen eine Auslastung von 142,9% aus – die vollstationäre Dauerpflege ist nach der amtlichen Statistik nur zu 87,9% ausgelastet.<sup>15</sup>

Die hohe Auslastung der Tagespflege zeigt den großen Stellenwert, den die Tagespflege in Deutschland einnimmt. Insgesamt hat sich die Zahl der Tagespflegeplätze in den vergangenen acht Jahren mehr als verdoppelt.<sup>16</sup>

Im Nordosten der Republik zeigen sich überdurchschnittlich hohe Versorgungsquoten – im Gegensatz zu den Metropol- und Ballungsgebieten mit einer auffallend niedrigen Versorgungsquote. Schwerin ist hierbei Spitzenreiter mit etwa 22 Tagespflegeplätze auf 1.000 Einwohner ab 75 Jahren. Dies liegt nicht zuletzt an hohen Mieten und fehlenden Immobilien. Große Chancen für Betreiber von Tagespflegeeinrichtungen zeigen vor allem die südlichen Bundesländer.<sup>16</sup>

### **34** 10.1.5 Der Betreibermarkt

Der Betreibermarkt unterscheidet sich grundsätzlich in freie gemeinnützige/karitative und private Betreiber. Der Anteil der privaten Betreiber an Pflegebetten liegt bei rund 40 %, mit einem steigenden Anteil in den vergangenen Jahren.<sup>17</sup>

Grundsätzlich ist der Betreibermarkt durch zwei wesentliche Merkmale gekennzeichnet:

- Polypolitische Struktur, geprägt durch viele kleine Betreiber;
- Zunehmende Marktkonsolidierung durch eine Vielzahl von Übernahmen in den vergangenen Jahren.

Größtes Risiko für den Eigentümer ist eine mögliche Insolvenz des Betreibers der Pflegeeinrichtung. Der Eigentümer müsste sich im Krisenfall auf einen neuen Betreiber festlegen. Im Januar 2023 wurde für die Convivo Holding GmbH ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt. Es wurden zudem Insolvenzanträge für weitere Unternehmen der Convivo Unternehmensgruppe gestellt. Im Jahr 2021 stellte sich die Struktur der Top 20 Betreiber wie folgt dar:

17 | Cushman & Wakefield (2020): Der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland. Chancen und Herausforderungen einer aufstrebenden Assetklasse 2020, Seite 24. URL: [www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/nursing-real-estate-report](http://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/nursing-real-estate-report) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

Platz 2021	Platz 2020	Unternehmen	Angaben für 2021 Plätze gesamt	Angaben für 2020 Plätze gesamt	Zahl der Einrichtungen	Zahl der ambulanten Pflegedienste	Mitarbeiter 2021 im Unternehmen	Mitarbeiter 2021 in der Pflege	Mitarbeiter 2021 Azubis	Stationäre Pflege Plätze gesamt	Betreutes Wohnen Plätze gesamt	Tagespflege Plätze pro Tag
1	1	Korian Deutschland	30.411	30.153	259	35	23.716	16.678	1.628	27.032	3.146	233
2	2	Alloheim Senioren-Residenzen	27.200	26.400	303 <sup>1)</sup>	25	20.000	–	–	24.600	2.600	–
3	4	Orpea Deutschland	19.750	19.075	187 <sup>2)</sup>	–	14.950	–	–	19.750	–	–
4	3	Victor's Group	19.346	19.085	137	18	12.500	–	–	–	–	–
5	5	Convivo Unternehmensgruppe*	12.954	10.946	119	30	5.331	3.477	209	6.119	6.066	769
6	6	Johanniter Seniorenhäuser	9.755	9.764	97	0	7.199	4.373	482	7.787	1.682	286
7	7	Evangelische Heimstiftung	9.287	9.000	120	37	9.332	5.809	864	7.520 <sup>3)</sup>	1.427	340
8	8	AWO Westliches Westfalen	8.951	8.942	58	8	21.790 <sup>4)</sup>	3.990	533	6.396	2.335	220
9	14	Schönes Leben Gruppe	8.674	7.356	84	10	–	–	–	7.250	1.175	249
10	10	Domicil Senioren-Residenzen Hamburg	7.759	7.759	43	0	–	–	–	7.656	57	46
11	12	Augustinum	7.703	7.705	27	23	5.369	1.137	119	128	7.512	63
12	9	Dorea Familie	7.477	8.025	75	10	5.419	2.758 <sup>5)</sup>	323	6.626	755	96
13	11	Ernvia Living Gruppe	7.343	7.734	53	6	4.431	2.430	244	6.862	367	114
14	13	ASB Lv Baden Württemberg 6)	7.292	7.420	70	23	8.200	3.793	331	4.544	2.407	341
15	16	K&S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung	5.650	5.477	69	11	–	–	–	4.489	1.004	157
16	15	Vitanas	5.622	5.683	56 <sup>6)</sup>	6	4.772	3.342	265	5.437	161	24
17	–	Agaplesion	4.671	–	40	16	20.411 <sup>7)</sup>	1.887 <sup>8)</sup>	–	3.414	1.150	107
18	18	Sozialservice-Gesellschaft des BRK	4.508	4.199	28	9	–	–	–	2.989	1.469	50
19	17	Charleston Holding	4.404	4.454	47	6	4.050	2.135	295	4.200	155	49
20	–	Curata	4.125	–	40	2	3.070	1.570	145	3.990	115	20

\* WirtschaftsWoche: Pflegeheimbetreiber Convivo meldet Insolvenz an. URL: [www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/4800-mitarbeiter-betroffen-pflegeheimbetreiber-convivo-meldet-insolvenz-an/28940994.html](http://www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/4800-mitarbeiter-betroffen-pflegeheimbetreiber-convivo-meldet-insolvenz-an/28940994.html) (letzter Zugriff: 28.02.2023)

1) Einrichtungen: 255 stationär und 78 mit Betreutem Wohnen

2) Einrichtungen: inkl. Reha.

3) Einzelzimmerquote 89 Prozent

4) Mitarbeiterzahlen inkl. Tochtergesellschaften und Unterbezirke

5) Mitarbeitende in der Pflege plus 92 PDL

6) 41 Pflegeeinrichtungen, zwei Tagespflegen, zehn Häuser Betreutes

Wohnen, eine Klinik für Geriatrie, zwei Integrationszentren

7) Gesamte Anzahl der Mitarbeiter laut Geschäftsbericht 2020

8) Anzahl der Mitarbeiter im WuP-Bereich

## 36 10.1.6 Der Investitionsmarkt

Der Investitionsmarkt in Pflegeimmobilien hat sich in den zurückliegenden Jahren stark verändert. Dies hat mehrere Ursachen:

- Konjunkturunabhängige und krisenfeste Assetklasse aufgrund steigender Überalterung der Bevölkerung führt zu erhöhter Nachfrage nach Pflegeimmobilien.
- Wachsende Erkenntnis, dass Pflegeimmobilien eine langfristig wachsende Perspektive bieten.
- Vermehrt aktive ausländische Investoren betreten den Markt, insbesondere in REIT-Strukturen

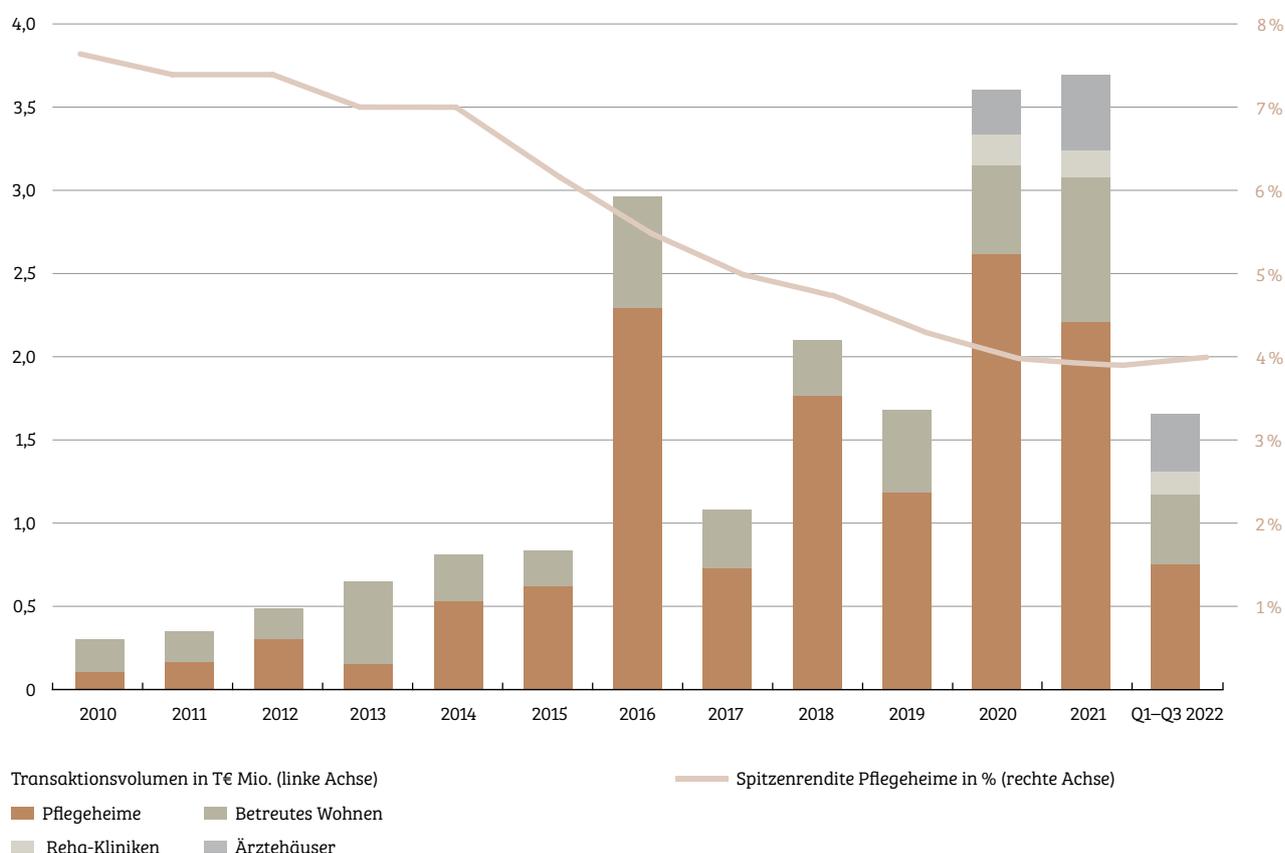
18 | Swiss Life Asset Managers: MVZ, Ärztehäuser & Co.: Was sind Gesundheitsimmobilien? URL: [www.livingandworking.de/mvz-aerztehaeuser-co-was-sind-gesundheits-shyimmobilien](http://www.livingandworking.de/mvz-aerztehaeuser-co-was-sind-gesundheits-shyimmobilien) (letzter Zugriff 28.02.2023)

19 | Kassenärztliche Bundesvereinigung: Zahl der Medizinischen Versorgungszentren auf 3.500 gestiegen. URL: [www.kbv.de/html/1150\\_55844.php](http://www.kbv.de/html/1150_55844.php) (letzter Zugriff 28.02.2023)

20 | CBRE, HAMBURG TEAM Investment Management: Ärztehäuser- und MVZ-Report Oktober 2019, Seite 1.

Nachstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung des jährlichen Transaktionsvolumens seit 2010:

660 Millionen Euro Transaktionsvolumen mit Gesundheitsimmobilien im 3. Quartal 2022



### 10.1.7 Medizinische Versorgungszentren und Arzthäuser

Erstmals investiert ein Healthcare-AIF von Verifort Capital neben Pflegeheimen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens auch in Medizinische Versorgungszentren (MVZ) und Arzthäuser und erweitert somit die Diversifikation der Nutzungsarten. Bei den MVZ handelt es sich um fachübergreifende oder arztgruppengleiche Einrichtungen, in denen mindestens zwei zusammenarbeitende Ärzte eine ambulante, interdisziplinäre Versorgung gewährleisten. MVZ können von zugelassenen Ärzten oder Krankenhäusern gegründet werden, alternativ jedoch auch von Kommunen oder gemeinnützigen Trägern. Patienten profitieren davon, dass sie unterschiedliche medizinische Leistungen an einem Standort bekommen. Die Leitung eines MVZ muss stets in der Hand eines dort tätigen und weisungsfreien Arztes liegen.<sup>18</sup>

Die Zahl der MVZ steigt kontinuierlich. Gab es im Jahr 2019 laut Bundesärztekammer deutschlandweit ca. 3.500 Versorgungszentren, waren es Ende 2020 bereits rund 11,7% mehr, also rund 3.850 Einrichtungen. In der Regel ergänzen sich dabei unterschiedliche Fachrichtungen. In Abgrenzung zu den MVZ mit ihren Ärzten unterschiedlicher Spezialisierung werden Gemeinschaftspraxen häufig von Ärzten gleicher Fachrichtung gegründet. In jedem Zentrum arbeiten im Schnitt rund sechs Ärzte. Somit sind in Deutschland knapp 23.650 Ärzte in einem MVZ beschäftigt. Darunter sind 92% festangestellte Mediziner und acht Prozent Vertragsärzte. Das Modell der MVZ gewinnt zunehmend an Bedeutung. So arbeitet in Thüringen und Hamburg mittlerweile jeder fünfte Arzt, der an der vertragsärztlichen Versorgung teilnimmt, in einem Medizinischen Versorgungszentrum. Hausärzte, Orthopäden und Chirurgen und fachärztliche Internisten sind bundesweit am häufigsten dort vertreten.<sup>19</sup>

Im Gegensatz zu Medizinischen Versorgungszentren sind Arzthäuser bzw. (Fach-)Arztzentren autarke Arztpraxen verschiedener Fachärzte an einem gemeinsamen Standort. Die Erweiterung um Gesundheitsberufe wie Physio- oder Ergotherapeuten, psychosoziale Dienste, Hebammen, Apotheken macht das MVZ zu einem Gesundheitszentrum. Ärzte- bzw. Gesundheitszentren grenzen sich von Kliniken und Krankenhäusern ab, für deren Errichtung und Betrieb zahlreiche (auch baurechtliche) Sondervorschriften gelten. Darüber hinaus existiert keine eindeutige Abgrenzung zum Medizinischen Versorgungszentrum. Die Begriffe Gesund-

heits- bzw. Ärztezentrum können daher für eine kleine Einheit (Apotheke und Praxis) wie auch für eine komplexe Immobilie mit vielen unterschiedlichen Anbietern verwendet werden. Also ist auch die Ansiedlung eines MVZ in einem Ärztehaus möglich.<sup>18</sup>

Facharztzentren sind insbesondere im ländlichen Raum zu finden. Sie sind auch als Landambulatorien bekannt und stellen die Zwischenstufe der Versorgung zwischen dem Hausarzt im Ort und dem nächsten Krankenhaus dar. Ärztezentren in Krankenhausnähe werden als Polikliniken bezeichnet. Hier befinden sich die Infrastruktur und Spezialabteilungen im Krankenhaus selbst, wohingegen am Ärztezentrum die niedergelassenen Ärzte praktizieren. Regulatorisch unterliegen alle diese Gesundheitseinrichtungen den Genehmigungspflichten und Überwachung der Pflichtenerfüllung durch die Kassenärztlichen Vereinigungen.

Im Ärztehäuser- und MVZ-Report des globalen Immobiliendienstleisters CBRE und des Projektentwicklers Hamburg Team aus dem Jahr 2019 wird deutlich, wie stark der medizinische Versorgungsbedarf und das Gesundheitsbewusstsein der deutschen Bevölkerung steigen. Dabei gewinnt der Gesundheitssektor ständig an Bedeutung. Allerdings steigen auch die Gesundheitsausgaben kontinuierlich. Der Markt kommt in Bewegung, heißt es im Ärztehäuser- und MVZ-Report. Er analysiert die Bedeutung der Gesundheitsimmobilien für die ambulante Versorgung. Zum einen aus Sicht des Marktes in Bezug auf die Entwicklung und regionale Verteilung von MVZ, zum anderen aus Sicht der Investoren, für die neben der Basis für den langfristigen Erfolg vor allem Standort-, Immobilien- und Renditeeigenschaften entscheidend sind. Die Macher des Reports betonen, dass MVZ ebenso wie Vertragsärzte regulär an der ambulanten ärztlichen Versorgung der gesetzlichen Krankenversicherung teilnehmen und somit auch der Regulatorik seitens der Kassenärztlichen Vereinigung unterliegen.<sup>20</sup>

Der Deutschen Apotheker- und Ärztekammer zufolge liegt die Vernetzung verschiedener Gesundheitsimmobilien in der ambulanten Medizin seit 2016 im Trend. Arzthäuser ermöglichen nach Meinung der auf Medizinthemen spezialisierten Bank einen fachlichen Austausch, die Zusammenarbeit verschiedener Fachrichtungen und eine gewisse Kostenersparnis.

**38** Aber auch aus Sicht der Patienten bringen Medizinische Versorgungszentren viele Vorteile mit sich. Bei einer Behandlung könnten sich demnach die Patienten gemeinsam mit den Ärzten verschiedener Fachrichtungen über den Krankheitsverlauf, die Behandlungsziele und die Therapie abstimmen. Kooperationen mit ergänzenden medizinischen Dienstleistern wie ambulanten Pflegediensten erleichterten weitere Versorgungsschritte. Doppeluntersuchen könnten den Autoren der Studie zufolge vermieden und die Abstimmung der Medikation von Patienten vereinfacht und beschleunigt werden.<sup>21</sup>

Die Zahl der fachärztlichen Einzelpraxen ist in den vergangenen Jahren um mehr als 15,1% gesunken, die Zahl der MVZ jedoch um mehr als 98,5% gestiegen. Demografische Entwicklung bei Patienten und Ärzten, der technisch-medizinische Fortschritt, das sich verändernde Selbstverständnis nachkommender Ärzte-Generationen und der zunehmenden Kooperationsbedarf der Leistungserbringer ziehe eine hohe Nachfrage und ein gestiegenes Angebot an Immobilien für den Betrieb moderner Praxen nach sich.<sup>22</sup>

Als Investitionsobjekte gewinnen die Arztpraxen und Medizinischen Zentren daher massiv an Bedeutung. Aus dem Senioren- und Gesundheitsimmobilien Report von CBRE aus dem Jahr 2021 geht hervor, dass in den ersten drei Quartalen 2021 rund 297 Mio. € in Arzt Häuser und Medizinische Versorgungszentren investiert worden sind. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Investitionsanstieg von mehr als 11,4 Prozentpunkten.<sup>23</sup>

#### 10.1.8 Der Markt für Kindertagesstätten

Vermögende Investoren haben Kindertagesstätten (Kitas) als attraktives Anlageobjekt für sich entdeckt. Die Prognose gibt ihnen recht, denn in den kommenden Jahren wird der Bedarf an Kita-Plätzen zunehmen. Die Kinderbetreuung rückt auch in Deutschland zunehmend in den politischen Fokus. Aufgrund der aktuellen COVID-19-Pandemie und den daraus resultierenden Einschränkungen und Engpässen in der Betreuung stand das Thema lange und prominent im Mittelpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit. Doch bereits vor dem Ausbruch des Coronavirus übertraf der Bedarf nach einer professionellen Betreuung das Angebot bei weitem, schreibt Cushman & Wakefield in seiner Pressemitteilung zu seinem Kita-Report aus dem Jahr 2020.<sup>24</sup>

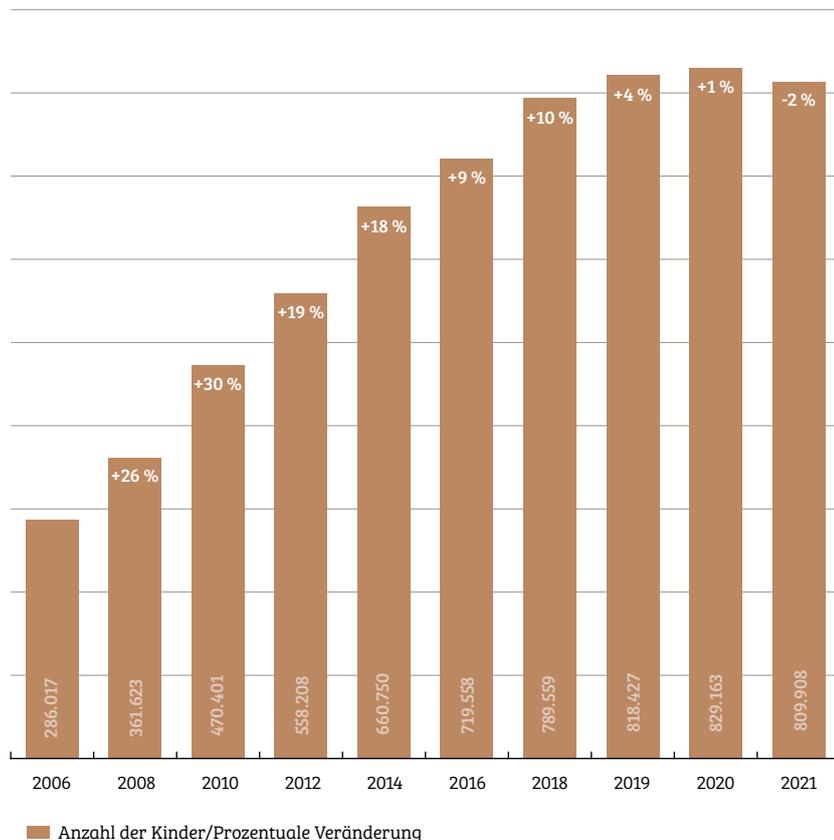
Schon jetzt fehlen in vielen Regionen der Bundesrepublik zahlreiche Betreuungsplätze. Bis zum Jahr 2030 soll der Bedarf Schätzungen zufolge zusätzlich auf mehr als 400.000 Plätze für Kinder bis zum Alter von sechs Jahren steigen. Allein bei den unter Dreijährigen dürfte die Nachfrage hoch sein. So gehen die Marktbeobachter hier von einem Plus von insgesamt 279.000 Plätzen aus. Diese Zahlen gehen aus einer jüngst von Wüest Partner Deutschland veröffentlichten Prognose hervor. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sind Investitionen nicht nur der Kommunen, sondern auch privater Kapitalanleger erforderlich. Doch nicht nur die nötigen Investitionen, sondern auch die ESG-Kriterien lassen die Kitas zu attraktiven Investitionsobjekten für Kapitalanleger mit Nachhaltigkeits-Ansprüchen werden.<sup>25</sup>

In Deutschland war 2019 der Anteil der Krippenkinder, die in Tageseinrichtungen betreut werden, im Vergleich zu anderen Altersgruppen noch gering. So wurden gerade einmal knapp 34% der Jungen und Mädchen, die jünger als drei Jahre sind, in der Tagespflege von Erziehern betreut. Nach dem Krippenalter steigt der Anteil der Kinder, die ein solches Betreuungsangebot in Anspruch nehmen, jedoch deutlich. So haben immerhin 93% der Kinder zwischen 3 und 6 Jahren eine Kindertagesstätte besucht. Trotz der großen Lücke, die zwischen den Krippenkindern und den Kindergartenkindern herrscht, sind sich Experten einig, dass der Betreuungsbedarf auch im Krippenalter deutlich zunehmen wird. Wenig überraschend ist dabei auch weiterhin das deutliche Gefälle, das zwischen West- und Ostdeutschland besteht. Es erklärt sich aus der unterschiedlichen Historie der Kinderbetreuung in der Bundesrepublik und der DDR. Während in Westdeutschland gerade einmal rund 30% der Krippenkinder einen Betreuungsplatz in der Krippe in Anspruch nehmen, sind es in Ostdeutschland immerhin 52% und damit mehr als die Hälfte. Eine Studie der UNICEF kam zu dem Ergebnis, dass Deutschland auch weiterhin nur im Mittelfeld liegt, wenn es um die aktuellen Betreuungszahlen in der Kindertagespflege geht. Das Nachbarland Dänemark hat im Vergleich dazu mit 70% deutlich mehr aufzuweisen. Doch auch in Norwegen, Schweden und den Niederlanden nehmen die Familien die Betreuungsangebote für Kinder deutlich intensiver in Anspruch.<sup>26</sup>

Die Prognosen zum wachsenden Bedarf in den kommenden zehn Jahren sowie Nachhaltigkeitsaspekte sorgen dafür, dass gerade institutionelle Investoren in Deutschland mehr und mehr die Kitas für sich entdecken. Dabei profitieren die Kitas als Auswahl bei Investitionen insbesondere von den ESG-Kriterien, die aktuell von rund 70% der Investoren bei der Auswahl von Fonds bedacht werden.

Neben den klassischen Nutzungsarten wie Büro und Wohnen, haben in den vergangenen Jahren zunehmend Spezialimmobilien die Fondsprospekte erobert. Sie versprechen Anlegern langfristige Einnahmesicherheiten aufgrund von langlaufenden Mietverträgen, häufig mit der Öffentlichen Hand. Die große Bedarfslücke an Betreuungsplätzen und die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien bei Immobilieninvestments hat Kindertagesstätten zunehmend in den Blickwinkel von Investoren rücken lassen.<sup>24</sup>

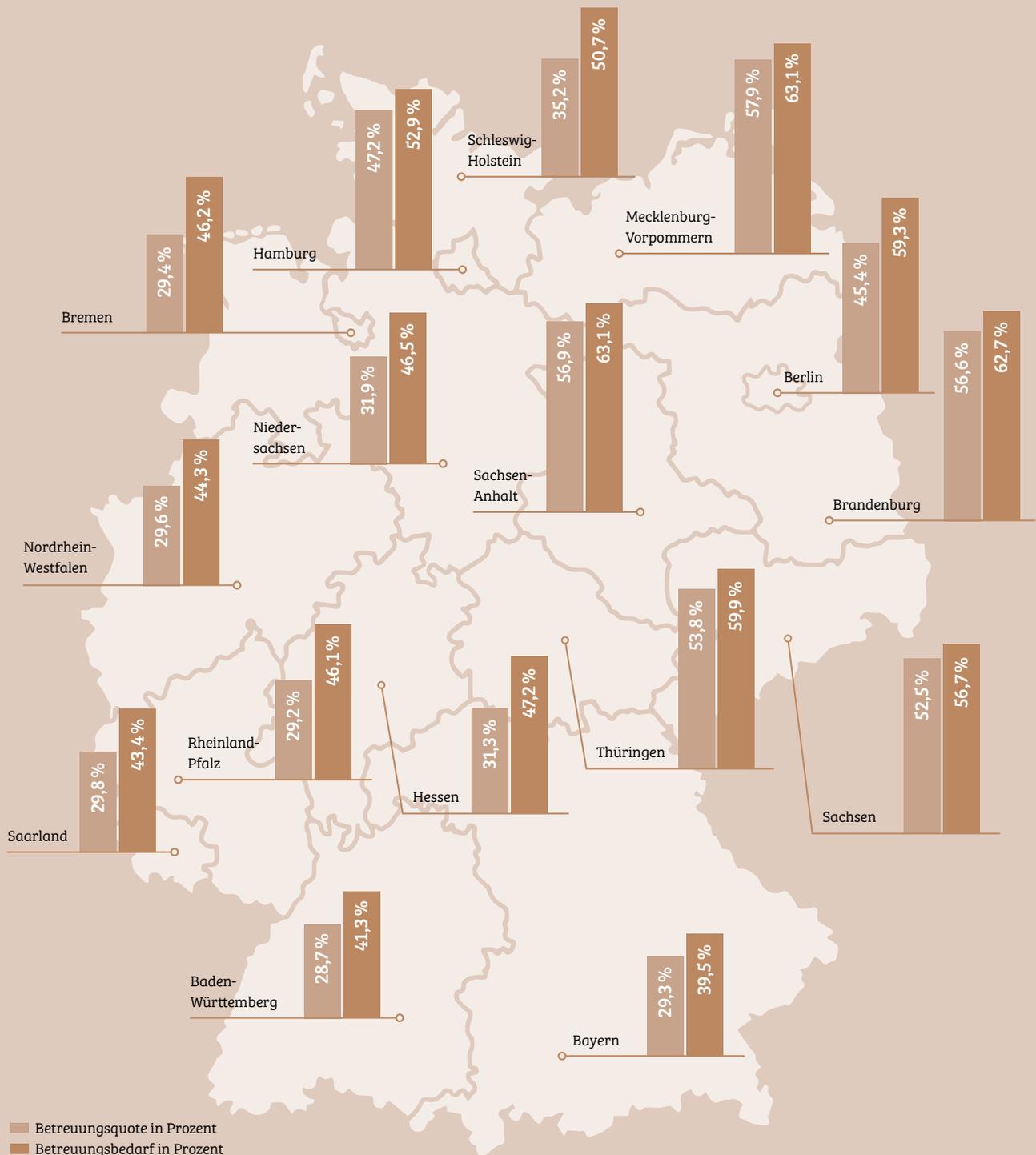
Kinder im Alter von unter drei Jahren in Kindertagesbetreuung von 2006 bis 2021 in Deutschland



- 21 | Property Value Partner: Gesundheitsimmobilien – Neue Chancen für Immobilieninvestments. URL: [www.pvpartner.de/post/gesundheitsimmobilien-neue-chancen-f%C3%BCr-immobilieninvestments](http://www.pvpartner.de/post/gesundheitsimmobilien-neue-chancen-f%C3%BCr-immobilieninvestments) (letzter Zugriff 28.02.2023)
- 22 | Kassenärztliche Bundesvereinigung: Gesundheitsdaten. URL: <https://gesundheitsdaten.kbv.de/cms/html/17020.php> (letzter Zugriff 28.02.2023)
- 23 | CBRE Research: Senioren- und Gesundheitsimmobilien Report 2021, Seite 5.
- 24 | Cushman & Wakefield: Presse & News: Der Kita-Immobilienmarkt in Deutschland. URL: [www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2020/05/the-childrens-day-care-real-estate-market](http://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2020/05/the-childrens-day-care-real-estate-market) (letzter Zugriff 28.02.2023)
- 25 | wuestpartner (2020), Kita: Investment mit gesellschaftlichem Beitrag. URL: [www.wuestpartner.com/de-de/2020/08/11/kita-investment-mit-gesellschaftlichem-beitrag](http://www.wuestpartner.com/de-de/2020/08/11/kita-investment-mit-gesellschaftlichem-beitrag) (letzter Zugriff 28.02.2023)
- 26 | ERA Deutschland: Kitas werden als Anlagelösung für die Immobilienbranche zusehends attraktiv. URL: <https://eradeutschland.de/kita-anlageloesung-immobilienbranche> (letzter Zugriff 28.02.2023)

Eigene Darstellung nach: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2021, Seite 8. URL: [www.bmfsfj.de/resource/blob/198582/91782a04c2b2f916dae909998bf38208/kindertagesbetreuung-kompakt-ausbaustand-und-bedarf-2021-data.pdf](http://www.bmfsfj.de/resource/blob/198582/91782a04c2b2f916dae909998bf38208/kindertagesbetreuung-kompakt-ausbaustand-und-bedarf-2021-data.pdf) (letzter Zugriff 28.02.2023)

## Betreuungsbedarf der Eltern und Betreuungsquote von Kindern unter drei Jahren 2021 nach Ländern



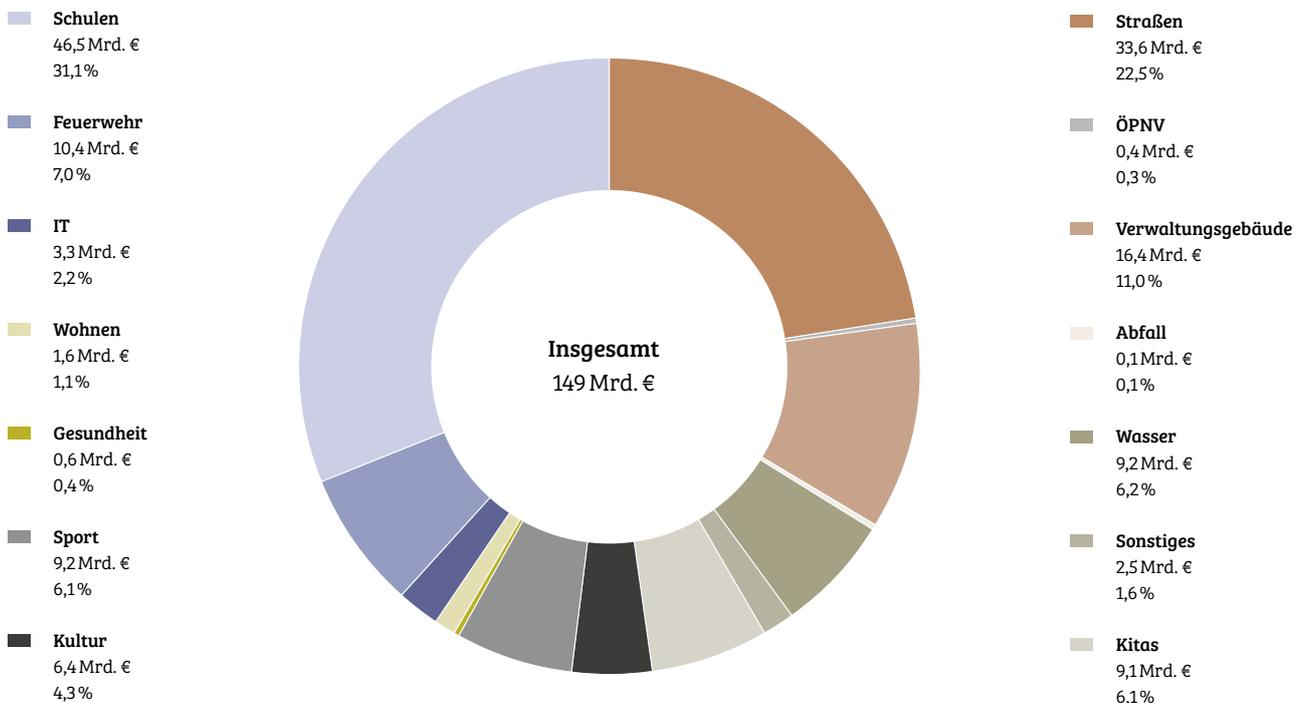
27 | KfW-Research, KfW-Kommunalpanel 2021, inhaltliche Bearbeitung Deutsches Institut für Urbanistik. URL: [www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf](http://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf) (letzter Zugriff 28.02.2023)

### 10.1.9 Der Markt für Schulen

Der Investitionsrückstand in den Schulen des Landes ist enorm. Das KfW-Kommunalpanel für 2021 beziffert ihn in Kommunen mit mehr als 2.000 Einwohnern für das vergangene Jahr auf 46,5 Mrd. €. Damit ist er noch größer als bei Straßen (33,6 Mrd. €) und öffentlichen Verwaltungsgebäuden (16,4 Mrd. €). Die heutigen Investitionsrückstände – das Kommunalpanel kommt insgesamt auf 149 Mrd. € – seien auch Folge eines unterlassenen Unterhalts in den vergangenen Jahren. Dabei handelte es sich anders als 2020 um Jahre mit einer ausgesprochen guten Einnahmementwicklung. Das Problem könnte sich daher verschärfen.<sup>27</sup>

Somit rücken auch Schulen als Investitionsobjekte für Kapitalanleger in den Fokus. Verifort Capital plant daher, das Investitions-Portfolio des »Verifort Capital HC2« um Schulen zu erweitern.

Wahrgenommener Investitionsrückstand der Kommunen 2020



Eigene Darstellung nach: KfW-Research, KfW-Kommunalpanel 2021, inhaltliche Bearbeitung Deutsches Institut für Urbanistik, Seite 12. URL: [www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf](http://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2021.pdf) (letzter Zugriff 28.02.2023)

## 11. Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose).

### 42 11.1 Darstellung Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

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

Beim Fondskonzept der Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Zum Datum der Prospektaufstellung wurden noch keine Immobilieninvestitionen realisiert. Der AIF kann neben Direktinvestitionen in Immobilien mehrere Objektgesellschaften halten. Objektgesellschaften mit angebotenen Immobilien sollen gegen einen Ablösebetrag erworben, oder es sollen Objektgesellschaften gegründet und über diese Immobilien angekauft werden. Es ist geplant, dass der AIF die ggf. angebotenen Objektgesellschaften mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Eigenkapital ausstattet.

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

### 11.2 Mittelherkunft der Fondsgesellschaft (Prognose)

#### 11.2.1 Voraussichtliche maximale Initialkosten

Die Initialkosten sollen bei einem prognostizierten Kommanditkapital in Höhe von 31.301 T€ (davon prognostiziertes einzuwerbendes Kommanditkapital (Emissionskapital) in Höhe von 31.299 T€) maximal 3.895 T€ betragen. Die Initialkostenquote kann bis 7,44 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag betragen.

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

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

Das Kommanditkapital wird auf der Ebene der Fondsgesellschaft eingebracht. Das langfristige Fremdkapital wird bei einem Direkterwerb der Immobilie (sogenannter »Asset Deal«) auf Fondsebene aufgenommen. Im Fall eines mittelbaren Immobilienerwerbs im Rahmen eines Gesellschaftsanteils (sogenannter »Share Deal«) wird das langfristige Fremdkapital voraussichtlich auf Ebene der entsprechenden Beteiligungsgesellschaft aufgenommen. Eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung ist gemäß des Fondskonzepts nicht erforderlich, jedoch auch nicht ausgeschlossen.

### 11.2.3 Kommanditkapital, Emissionskapital und Ausgabeaufschlag

Während der Platzierungsphase soll gemäß dem Gesellschaftsvertrag ein Ziel-Kommanditkapital in Höhe von bis zu 31.301 T€ erreicht werden. Von dem Ziel-Kommanditkapital werden 2 T€ von den Gründungskommanditisten eingebracht. Die geschäftsführende Kommanditistin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 60.000.000,00 € zu erhöhen.

Gründungskommanditisten sind: die Verifort Capital I Trustee GmbH, die als Treuhandkommanditistin mit 1 T€ Kommanditkapital sowie die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, die als geschäftsführende Kommanditistin ebenfalls mit 1 T€ Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beigetreten sind.

Auf Grundlage der auf bestimmten Annahmen basierten Prognoserechnung wird mit einem Kommanditkapital in der Höhe von 31.301 T€ kalkuliert. Das geplante, noch bei den Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital (sogenanntes Emissionskapital), soll rund 31.299 T€ betragen. Darüber hinaus wird für das Emissionskapital ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % auf das gezeichnete Kommanditkapital erhoben. Der Ausgabeaufschlag ist vom Anleger in einer Summe mit seinem Kommanditkapital zusammen innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme seiner Beitrittserklärung zu leisten.

Wird ein höheres oder niedrigeres Emissionskapital eingeworben als die in der Prognoserechnung geplanten 31.299 T€, so wird sich voraussichtlich auch das Fremdfinanzierungsvolumen ändern. Die Höhe des Emissionskapitals hat einen wesentlichen Einfluss auf das Fondsvolumen und auf die objektbezogenen Kosten. Auch die Höhe der Initialkosten wird davon betroffen sein. Betraglich fest

<b>Mittelverwendung – Prognose in T€</b>	<b>Wert in T€</b>	<b>in % des Fondsvolumens</b>	<b>in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)</b>
<b>1. Anschaffungskosten Immobilien</b>	<b>60.000</b>	<b>84,4</b>	<b>182,6</b>
<b>2. Objektbezogene Kosten, davon</b>	<b>6.867</b>	<b>9,7</b>	<b>20,9</b>
a) Grunderwerbsteuer	3.300	4,6	10,0
b) Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten	450	0,6	1,4
c) Maklerkosten	2.142	3,0	6,5
d) Objektprüfungskosten	280	0,4	0,9
e) Bankbearbeitungsgebühren	192	0,3	0,6
f) Finanzierungsvermittlungskosten	383	0,5	1,2
g) KVG Vergütung	120	0,2	0,4
<b>3. Initialkosten, davon</b>	<b>3.895</b>	<b>5,5</b>	<b>11,9</b>
a) Beratungsvergütung, Konzeption und Marketing	765	1,1	2,3
b) Vertriebsvergütung	1.565	2,2	4,8
c) Ausgabeaufschlag der Anleger*	1.565	2,2	4,8
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	<b>360</b>	<b>0,5</b>	<b>1,1</b>
<b>5. Fondsvolumen</b>	<b>71.122</b>	<b>100,0</b>	<b>216,4</b>
<b>Mittelherkunft – Prognose in T€</b>	<b>Wert in T€</b>	<b>in % des Fondsvolumens</b>	<b>in % des Eigenkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)</b>
<b>6. Fremdkapital</b>	<b>38.256</b>	<b>53,8</b>	<b>116,4</b>
<b>7. Eigenkapital (inkl. 5% Ausgabeaufschlag), davon</b>	<b>32.866</b>	<b>46,2</b>	<b>100,0</b>
a) Gründungskommanditkapital	2	0,0	0,0
b) Einzuwerbendes Kommandit- kapital (Emissionskapital)	31.299	44,0	95,2
Kommanditkapital	31.301	44,0	95,2
c) Ausgabeaufschlag*	1.565	2,2	4,8
<b>8. Fondsvolumen</b>	<b>71.122</b>	<b>100,0</b>	<b>216,4</b>

\*Bei 5% Ausgabeaufschlag auf das einzuwerbende Kommanditkapital (Emissionskapital)  
Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

**44**

vereinbarte Gebühren und Vergütungen bleiben von dem zum Zeitpunkt der Fondsschließung bestehenden Kommanditkapital unbeeinflusst. Die Initialkostenquote beträgt jedoch unabhängig von der Höhe des Kommanditkapitals maximal 7,44 % des Kommanditkapitals zusätzlich bis zu maximal 5 % Ausgabeaufschlag auf das Emissionskapital.

**11.2.4 Fremdkapital**

Gemäß der Prognose soll Fremdkapital in Höhe von rund 38.256 T€ aufgenommen werden. Die Fremdkapitalquote beträgt in dem prognostizierten Szenario 53,8 % bezogen auf das Fondsvolumen inklusive eines fünfprozentigen Ausgabeaufschlags und 55,0 % bezogen auf das Fondsvolumen ohne Ausgabeaufschlag.

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

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

Für die Finanzierung der Immobilien sollen Darlehen mit annuitätischer Tilgung aufgenommen werden. Die für Bankdarlehen zu zahlenden Zinsen können in Zukunft deutlich steigen.

**11.2.5 Einsatz von Leverage**

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

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht

eingeforderten, zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Für den AIF wird erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIFs seinen Nettoinventarwert um maximal das 3,0-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert ebenfalls um maximal das 3,0-fache nicht übersteigen wird, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

**11.2.6 Handhabung von Sicherheiten**

Der AIF darf gemäß § 5 Ziff. 2 der Anlagebedingungen die zu dem Investmentvermögen gehörenden Fondsimmobiliien bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen (hier insbesondere die langfristigen Mietverträge), bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, belasten bzw. abtreten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet.

Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Im Rahmen der Fremdfinanzierung der Fondsimmobiliien lässt sich die jeweils finanzierende Bank Buchgrundschulden im Grundbuch eintragen. Bei der Belastung der Immobilien

werden die Beschränkungen gemäß § 5 der Anlagebedingungen beachtet. Eine Wiederverwendung etwaiger Sicherheiten und Vermögenswerte ist nicht vorgesehen.

### 11.3 Mittelverwendung der Fondsgesellschaft (Prognose)

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

#### 11.3.1 Anschaffungskosten Immobilien

Die Immobilien werden direkt durch die Fondsgesellschaft oder im Fall einer Immobilienbeteiligung indirekt über Objektgesellschaften erworben. Im Fall eines Beteiligungserwerbs soll dieser grunderwerbsteuerlich optimiert umgesetzt werden. Hierfür soll angestrebt werden, in Abhängigkeit der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Grunderwerbsteuerregelungen, nur den maximal möglichen Beteiligungsanteil zu erwerben, um keine Grunderwerbsteuer auszulösen.

In der Prognose wird davon ausgegangen, dass Immobilien in Höhe von insgesamt 60.000 T€ erworben werden.

#### 11.3.2 Objektbezogene Kosten

Mit dem Ankauf der Immobilien sind objektbezogene Kosten verbunden, die mit rund 6.867 T€ prognostiziert werden. Hierbei handelt es sich um Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch und Gerichtskosten, Maklerkosten, Objektprüfungskosten, Bankbearbeitungsgebühren, Finanzierungsvermittlungskosten und eine Ankaufsvergütung der KGV.

##### 11.3.2.1 Grunderwerbsteuer

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

Für alle Immobilienerwerbe der Fondsgesellschaft wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus Vorsichtsgrün-

den annahmegemäß mit einem Grunderwerbsteuersatz von durchschnittlich 5,5% auf die gesamten Anschaffungskosten der Immobilien kalkuliert, unabhängig davon ob ein Ankauf direkt oder indirekt über einen grunderwerbsteuerlich befreiten Gesellschaftsankauf realisiert wird.

##### 11.3.2.2 Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten

Die Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten sowie weitere Gebühren, die im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen sowie den Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften zusammenhängen, werden mit 0,75 % der Immobilienanschaffungskosten, inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert. Die Höhe dieser Kosten beruht auf Erfahrungswerten, die positiv oder auch negativ vom angenommenen Wert abweichen können.

##### 11.3.2.3 Maklerkosten

Die Suche geeigneter Immobilien bzw. Beteiligungsmöglichkeiten an Immobilien wird in der Regel durch Makler erfolgen. Die Maklercourtage wird mit 3,57 %, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer auf den Kaufpreis kalkuliert. Bei angenommenen Anschaffungskosten von 60.000 T€ wird mit einer Maklercourtage in Höhe von insgesamt 2.142 T€ kalkuliert. Die tatsächliche Höhe der Maklerkosten kann höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

##### 11.3.2.4 Objektprüfungskosten

Prüfungskosten (sogenannte Due-Diligence-Kosten) von angebotenen Immobilien für Technik, Recht, Standort- und Wertgutachten werden als Objektprüfungskosten mit insgesamt 0,47 % der Immobilienkaufpreise kalkuliert, inklusive Umsatzsteuer. Sie werden annahmegemäß mit rund 280 T€ kalkuliert. Sie können höher oder niedriger ausfallen als angenommen.

##### 11.3.2.5 Bankbearbeitungsgebühren

Die Fondsgesellschaft soll zur Finanzierung der Immobilienankäufe langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren werden mit durchschnittlich 0,5 % der Darlehensbeträge, inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert. Sie werden annahmegemäß mit rund 192 T€ kalkuliert.

##### 11.3.2.6 Finanzierungsvermittlungskosten

Die Verifort Capital Group GmbH wird mit der KVG für die Fondsgesellschaft eine Vereinbarung zur Finanzierungsvermittlung abschließen. In dieser Vereinbarung wird für die Vermittlung von langfristigen Finanzierungen eine

**46** Vergütung von 1,00 % vereinbart, die sich auf das langfristige Fremdkapitalvolumen bezieht. Auf Grundlage der Prognoserechnung wird mit einer Vergütung von 383 T€ kalkuliert. Bei der vorgenannten Vergütung handelt es sich um eine Bruttovergütung, die eine etwaige Umsatzsteuer inkludiert.

Die Höhe der Finanzierungsvermittlungskosten ist abhängig von der Höhe der zu finanzierenden Immobilienankäufe sowie der Finanzierungsstruktur und kann somit höher oder niedriger als die prognostizierte Vergütung ausfallen.

### 11.3.3 Initialkosten

Mit der Konzeption der Fondsgesellschaft und der Einwerbung des Kommanditkapitals entstehen Initialkosten. Die Initialkostenquote kann bis maximal 7,44 % zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag, bezogen auf das Kommanditkapital, betragen.

#### 11.3.3.1 Beratungsvergütung Konzeption und Marketing

Durch den Bestellungsvertrag vom 20. März 2023 wurde die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH von der Fondsgesellschaft als Service-KVG beauftragt und auf Grundlage eines Beratungsvertrages berät die Verifort Capital Group GmbH die Service-KVG mit der Fondskonzeption sowie im Marketing und bei vertriebsunterstützenden Maßnahmen des AIF.

Die Konzeptionsberatung des AIF erfolgt unter Berücksichtigung gesellschaftsrechtlicher, steuerrechtlicher und bilanzrechtlicher Gesichtspunkte, Plausibilisierung der erforderlichen Kalkulationen und Verträge sowie der notwendigen Dokumentation, des Entwurfs des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG für die Beteiligung der Anleger an dem AIF, einschließlich aller erforderlichen gesellschaftsrechtlichen und schuldrechtlichen Begleitverträge und der gesellschaftsrechtlich erforderlichen Beschlüsse, Erstellung der Anlagebedingungen, Vorbereitung des Anzeigeverfahrens sowie bei der Erstellung des Verkaufsprospekts und des Basisinformationsblatts sowie der Identifizierung und Benennung geeigneter Dienstleister und Auslagerungsunternehmen, die für die Umsetzung der Investitionspolitik des AIF oder dessen Verwaltung erforderlich sind.

Weiterhin ist die Verifort Capital Group GmbH in Bezug auf das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen für die Eigenkapitaleinwerbung des AIF bis zum Ende der

Kapitaleinwerbungsphase des AIFs beratend tätig. Hierzu zählen auch die Erstellungs- und Druckkosten für die Verkaufsunterlagen sowie werbebegleitende Unterlagen.

Für Konzeptionsleistungen, inklusive Rechts-, Steuerberatungskosten sowie BaFin-Kosten, als auch für das Marketing und vertriebsunterstützende Maßnahmen wurde eine Vergütung von insgesamt 2,44 % bezogen auf die Summe des Kommanditkapitals aller Anleger bis zum Schließungstermin des AIF vereinbart, wovon ein Teil an externe Berater weitergeleitet wird. In der Vergütung ist die gültige Umsatzsteuer inkludiert. Bezogen auf das prospektierte Emissionskapital von 31.299 T€ wird mit Konzeptions-, Marketing- und vertriebsunterstützenden Vergütungen von rund 765 T€ inklusive Umsatzsteuer kalkuliert.

#### 11.3.3.2 Vertriebsvergütungen und Ausgabeaufschlag

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Auftraggeberin und der Verifort Capital Distribution GmbH als Auftragnehmerin einen Vertrag für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft abgeschlossen. Für diese Leistung erhält die Verifort Capital Distribution GmbH eine Vertriebsvergütung von 5,0 % auf das an Anleger vermittelte Kommanditkapital (Emissionskapital).

Die Verifort Capital Distribution GmbH erhält neben der Vertriebsvergütung einen Ausgabeaufschlag von bis zu 5,0 % des an Anleger vermittelten Kommanditkapitals.

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

Auf Grundlage des prognostizierten Emissionskapitals von 31.299 T€ wird eine Vertriebsvergütung in Höhe von rund 1.565 T€ sowie zusätzlich ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 1.565 T€ kalkuliert.

### 11.3.4 Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve beginnt mit einem Anfangsbestand, der sich rechnerisch als Restgröße aus der Mittelherkunft und Mittelverwendung (Prognose) ergibt. Die Liquiditätsreserve wird mit 360 T€ prognostiziert. Die Liquiditätsreserve kann höher oder auch niedriger ausfallen als kalkuliert.

## 12. Prognoserechnungen.

### 12.1 Liquiditätsprognose der Fondsgesellschaft

#### 12.1.1 Darstellung Liquiditätsprognose

Die Liquiditätsprognose soll einen Überblick über die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaften in aggregierter Form geben.

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend des Gesellschaftsvertrags für die Dauer bis zum 31. Dezember 2035 befristet und kann um maximal bis zu fünf Jahre verlängert werden. Die Liquiditätsprognose wird für die Grundlaufzeit des Fonds bis zum 31. Dezember 2035 aufgestellt. Sie beginnt kalkulatorisch mit dem 1. April 2023 und endet nach 12,75 Jahren. Die Veräußerung aller Immobilien beziehungsweise der Verkauf aller Immobilienbeteiligungen werden für den 31. Dezember 2035 angenommen.

Bei den getroffenen Annahmen handelt es sich unter Berücksichtigung eines ordentlichen Geschäftsverlaufs um Prognosen, die teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, aktueller Gesetzgebung, teilweise auf Erfahrungswerten und Kapitalmarktannahmen beruhen. Wie bei jeder Prognose werden sich bei den Einnahmen und den Ausgaben voraussichtlich Abweichungen ergeben.

Da generell die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit dem Zeithorizont abnimmt, ist tendenziell in späteren Jahren mit höheren Abweichungen zu rechnen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Insbesondere wurden folgende Annahmen der Prognoserechnung zugrunde gelegt:

- Es wird mit einer durchschnittlichen Inflationsrate (Verbraucherpreisindex – VPI) von 2,5 % p. a. gerechnet.
- Es soll ein Portfolio aus Immobilien im Gesamtkaufpreis von 60.000 T€ direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erworben werden. Es wird für die Liquiditätsprognose mit einem modellhaften Immobilienportfolio (Musterportfolio) gerechnet, das Bestandsimmobilien im Wert von 60.000 T€ zu einem Vervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Jahresnettokaltmiete) von 16,5-fach im gewichteten Durchschnitt kalkuliert. Die Ankäufe der Immobilien erfolgen auf Basis der Jahresnettokaltmieteinnahmen, die in Summe aller Objekte zusammen wird mit rund 3.636 T€ kalkuliert. Das angenommene Musterportfolio verfügt über eine Gesamtmietfläche

von 20.000 m<sup>2</sup> und einen durchschnittlich angenommenen Kaufpreis pro Quadratmeter vermietbare Fläche von rund 3,0 T€.

- Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wird in den Jahren 2023 und 2024 eingezahlt, und alle Immobilien beziehungsweise Anteile an Objektgesellschaften werden in den Jahren 2023 und 2024 erworben. Zum Zweck der Prognoserechnung wird für den Investitionszeitraum für das Jahr 2023 mit Mieteinnahmen von 615 T€ und für das Jahr 2024 mit 2.985 T€ kalkuliert.
- Die Gesamtausgaben für die Jahre 2023 und 2024 berechnen sich nach dem prognostizierten Investitionsverlauf, den Einzahlungen der Kommanditeinlagen und der Aufnahme der Darlehen.
- Es wird mit einem Beginn des Vertriebs im April 2023 gerechnet. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 erhalten die Anleger eine ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung, in Höhe von 2,5% p. a. Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit eines Anlegers zur Fondsgesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Höhe der ergebnisunabhängigen Anfangsauszahlung ist bei der Berechnung der Liquidität zum Jahresende 2023 und 2024 berücksichtigt.
- Die Immobilien beziehungsweise Anteile an den Objektgesellschaften werden annahmegemäß zu einem Preis-Multiplikatoren in Höhe von 16,5-fach der Jahresnettokaltmieten verkauft.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt grundsätzlich der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, die über einen Abschreibungszeitraum von 10 Jahren ab dem Erwerbszeitpunkt der jeweiligen Immobilie linear abgeschrieben werden. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswertes der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Abweichend hiervon ist die Verwahrstellenvergütung, sie bezieht sich auf den Nettoinventarwert zum Ende des jeweiligen Jahres.

## 48 Liquiditätsprognose in T€

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jahresnettokaltmiete	615	2.985	3.636	3.636	3.636	3.636	3.707	3.828
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>615</b>	<b>2.985</b>	<b>3.636</b>	<b>3.636</b>	<b>3.636</b>	<b>3.636</b>	<b>3.707</b>	<b>3.828</b>
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-8	-37	-45	-45	-45	-45	-46	-48
Instandhaltungskosten	0	0	-100	-100	-100	-100	-100	-200
Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten	-191	-584	-740	-747	-753	-759	-767	-776
Darlehenszinsen	-259	-1.253	-1.519	-1.510	-1.502	-1.493	-1.484	-1.474
Darlehenstilgung	-32	-157	-203	-211	-220	-229	-238	-248
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>-490</b>	<b>-2.031</b>	<b>-2.607</b>	<b>-2.614</b>	<b>-2.620</b>	<b>-2.626</b>	<b>-2.635</b>	<b>-2.745</b>
Einnahmenüberschuss	125	954	1.029	1.023	1.016	1.010	1.072	1.083
<b>Auszahlung*</b>	<b>157</b>	<b>683</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>
<b>in % des Kommanditkapitals</b>	<b>2,50 %</b>	<b>2,50 %</b>	<b>3,50 %</b>					
Liquidität zum Jahresende**	758	600	533	460	381	296	272	260
Darlehensstand zum Jahresende	19.877	38.083	37.880	37.669	37.449	37.221	36.983	36.735

\* Bei den Auszahlungen in 2023 und 2024 handelt es sich um ergebnisunabhängige Auszahlungen.

\*\* Die Liquidität zum Jahresende 2023 und 2024 wird zudem durch Zahlungen bestimmt, die aus der Mittelherkunft- und Mittelverwendungsrechnung resultieren. Der Zahlungsmittelbestand kann daher nicht alleine aus der Liquiditätsprognose abgeleitet werden.

Der Nettoinventarwert berechnet sich aus den Verkehrswerten der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Die zukünftigen Immobilienverkehrswerte werden in der Prognoserechnung auf Basis der Mieten und der anzuwendenden Multiplikatoren errechnet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die anzuwendenden Multiplikatoren während der Fondslaufzeit nicht ändern. Die zukünftigen Immobilienwertsteigerungen werden über die Halteperiode der Immobilien aus Kalkulationsgründen linear geglättet, um einen gleichmäßigen Verlauf der Wertsteigerung zu erreichen.

### 12.1.2 Mieteinnahmen

Die anfängliche Jahresnettokaltmiete der Immobilien in Höhe von 3.636 T€ beruht auf dem angenommenen durchschnittlichen Multiplikator von rund 16,5-fach. Für das erste Jahr der Prognoserechnung 2023 wird aufgrund

der angenommenen Anbindung von Immobilien mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 615 T€ und für die Prognoserechnung 2024 mit 2.985 T€ kalkuliert.

Für die Mietverträge wird eine Wertsicherungsklausel angenommen. Die Mieten sollen an die Inflationsentwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt sein. Hierbei wird folgende Wertsicherungsklausel angenommen: Es erfolgt eine Mietanpassung, sofern der VPI um 10% gegenüber dem Ausgangswert zum Zeitpunkt des Mietbeginns gestiegen ist. Erst dann wird die Miete auf 65% des in diesem Zeitraum gestiegenen VPI angepasst. Ferner wird von 24 Freimonaten ausgegangen, in der die Indexentwicklung nicht berücksichtigt wird, d. h. erst nach 24 Monaten wird erstmalig der Verbraucherpreisindex (Ausgangswert) als Berechnungsgrundlage angesetzt. Aufgrund dieser Parameter wird mit einer ersten Mietanpassung im Jahr 2029 kalkuliert.

2031	2032	2033	2034	2035
3.879	3.879	3.963	4.091	4.133
<b>3.879</b>	<b>3.879</b>	<b>3.963</b>	<b>4.091</b>	<b>4.133</b>
-48	-48	-50	-51	-52
-200	-200	-300	-300	-300
-785	-796	-808	-829	-858
-1.464	-1.453	-1.443	-1.437	-1.436
-258	-268	-207	-70	0
<b>-2.755</b>	<b>-2.766</b>	<b>-2.808</b>	<b>-2.688</b>	<b>-2.646</b>
1.123	1.113	1.156	1.403	1.487
<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>	<b>1.096</b>
<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>
288	305	365	673	1.064
36.478	36.209	36.002	35.932	35.932

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Weitere Einnahmen wie zum Beispiel Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve werden nicht angenommen. Die prognostizierten Nettokaltmieten entsprechen den angenommenen Gesamteinnahmen der Fondsgesellschaft.

### 12.1.3 Gesamtausgaben

#### 12.1.3.1 Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

Es wird mit einer Kostenpauschale kalkuliert, die mit 1,25% der Jahresnettokaltmiete angenommen wird.

Sollte die Kostenpauschale nicht oder nur zu Teilen verbraucht werden, erhöht der verbleibende Betrag die Liquiditätsreserve. Soweit die Pauschale nicht ausreichen sollte, wird dieser Betrag der Liquiditätsreserve entnommen.

#### 12.1.3.2 Instandhaltungskosten

In den Mietverträgen wird geregelt, welche der Vertragsparteien Instandhaltungen zahlen müssen. Oftmals sind vom Vermieter nur Instandhaltungskosten an Dach und Fach zu tragen.

Für die Liquiditätsprognose werden über die Fondslaufzeit mit steigenden Instandhaltungskosten zu Lasten des Vermieters kalkuliert. Aufgrund der Immobilienankäufe in den Jahren 2023 und 2024 wird mit keinen Instandhaltungskosten kalkuliert.

Für die Jahre 2025 bis 2029 wird mit 5,0 €/m<sup>2</sup>/p. a., für die Jahre 2030 bis 2032 mit 10,0 €/m<sup>2</sup>/p. a. und für die Jahre 2033 bis 2035 mit 15,0 €/m<sup>2</sup>/p. a. kalkuliert, jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

Im Durchschnitt aller Jahre der Prognoserechnungen werden Instandhaltungen inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von 7,8 €/m<sup>2</sup> und Jahr angenommen. Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungskosten kann nicht sicher prognostiziert werden. Sie wird von den Vereinbarungen in den noch abzuschließenden Mietverträgen, auftretenden Schäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten bestimmt. Weder Lohnkosten der Handwerker noch die Preisentwicklung für Materialien können mit Sicherheit vorhergesagt werden.

### 12.1.3.3 Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten

In den Fondsverwaltungs- und Gesellschaftskosten der Fondsgesellschaft werden folgende Kostenpositionen betraglich zusammengefasst:

- Haftungsvergütung der Komplementärin und Vergütung der Geschäftsführung,
- Gesellschaftskosten,
- Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- Verwahrstellenvergütung,
- Registerstreuhandvergütung,
- Kosten Wertgutachten.

#### Haftungsvergütung und Vergütung für die Geschäftsführung

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft, HC Komplementär GmbH, erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer.

Abweichend davon erhält die Komplementärin für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsaufgabe eine Mindestvergütung von 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft, die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer. Die Maximalvergütung ist auf 8,925 T€ inklusive Umsatzsteuer begrenzt. Abweichend davon erhält die geschäftsführende Kommanditistin für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

#### Gesellschaftskosten und Kosten Wertgutachten

Die jährlichen Abschlussprüfungskosten des AIF durch einen Wirtschaftsprüfer werden für das erste Jahr mit 15,0 T€ inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer an-

genommen. Der Kostenansatz für Gesellschaftskosten wird mit der angenommenen Inflationsrate jedes Jahr gesteigert.

Kosten für die Anlagen- und Finanzbuchhaltung, Steuern, Abschlüsse, Meldewesen und Zahlungsverkehr sind von der Vergütung für die KVG gedeckt.

Ferner wird mit Kosten für jährlich wiederkehrende Wertgutachten kalkuliert; für das Jahr 2023 mit 12,5 T€ und für das Jahr 2024 mit 24,6 T€. Diese Kosten werden ab dem Jahr 2025 mit dem angenommenen Inflationssatz gesteigert.

#### Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH einen Bestellsvertrag zur Übertragung der Fondsverwaltung und zur Bestellung einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossen, insbesondere für das Portfolio- und Risikomanagement, die kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie für sämtliche administrativen Tätigkeiten. Die HANSAINVEST Service KVG erhält hierfür eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,510% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive geltender Umsatzsteuer.

Im Rahmen eines Auslagerungsvertrages werden von den 1,510% der vorgenannten Bemessungsgrundlage Vergütungen von 1,000% an die Verifort Capital Group GmbH für verschiedene Dienstleistungen betreffend die Auslagerung von Dienstleistungen in den Bereichen der Anlegerverwaltung, Finanz- und Fondsbuchhaltung, Due Diligence bei Transaktionen sowie des Property Management weitergeleitet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

#### Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von insgesamt 0,75% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die jeweilige Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB

vorliegt. Die Verifort Capital Group GmbH erhält dabei einen Anteil an der Vergütung in Höhe von bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage und die Verifort Capital Asset Management GmbH in Höhe von bis zu 0,50 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die oben genannte Vergütung der AIF-KVG nicht abgedeckt und somit der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

#### **Verwahrstellenvergütung**

Die Verwahrstelle überwacht aus regulatorischen Gründen sämtliche Zahlungsströme über die gesamte Fondslaufzeit. Der Verwahrstellenvertrag sieht einen jährlich steigenden Vergütungssatz vor. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt für das Jahr 2023 maximal 0,0500 % des Nettoinventarwertes zum Jahresende der Gesellschaft des jeweiligen Geschäftsjahres; zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Als Mindestvergütung wurde ein Vergütungssatz von 11,9 T€ einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart. Ab dem 1. Januar 2024 erhöht sich der Prozentsatz jährlich um 3 %, jeweils bezogen auf den Prozentsatz des vorangegangenen Kalenderjahres. Zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 wird der Vergütungssatz auf 0,07129 % steigen, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die laufende Vergütung wird mit Feststellung der Bemessungsgrundlage fällig und von der Verwahrstelle in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle ist berechtigt, quartalsweise nachschüssige Abschlagszahlungen in Höhe der anteiligen Mindestvergütung bzw. in Höhe des anteiligen zuletzt ermittelten Bemessungsgrundlage zu verlangen. Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

#### **12.1.3.4 Registertreuhandvergütung**

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

#### **12.1.3.5 Darlehenszinsen und -tilgungen**

Es wird angenommen, dass es sich bei den Darlehen um annuitätisch zu tilgende Hypothekendarlehen mit einer Festzinsvereinbarung handelt. Es wird mit einem Zinssatz von 4,00 % p. a. und mit einem Tilgungssatz von 0,50 % p. a. vom ersten Monat der Valutierung an kalkuliert.

Nach Ablauf der zehnjährigen Festzinsvereinbarungen wird annahmegemäß mit einer Anschlussfinanzierung mit einem variablen Zinssatz in Höhe von 4,00 % p. a. und keiner Tilgung kalkuliert. Der Verkauf aller direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien und Anteile an Objektgesellschaften wird für das Ende des Prognosezeitraumes am 31. Dezember 2035 angenommen. Die Restschuld der Darlehen wird aus dem Verkaufserlös zurückgeführt. Der angenommene Zinssatz kann höher ausfallen, was die Finanzierungskosten für den AIF erhöhen würde.

#### **12.1.4 Einnahmenüberschuss**

Der Einnahmenüberschuss ist der Saldo der prognostizierten Gesamteinnahmen abzüglich der prognostizierten Gesamtausgaben des jeweiligen Jahres. Ein Einnahmenüberschuss eines Jahres kann für Auszahlungen an die Anleger oder zur Stärkung der Liquiditätsreserve verwendet werden.

Wird der Einnahmenüberschuss eines Jahres ins Verhältnis zum Kommanditkapital gesetzt, kann damit das maximale Ausschüttungspotenzial aus dem laufenden Einnahmenüberschuss in Prozent zum Kommanditkapital ausgedrückt werden.

#### **12.1.5 Auszahlungen**

Für den Prognosezeitraum der Fondsgesellschaft werden ab Ausplatzerung, spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vertriebs, Auszahlungen in Höhe von 3,50 % p. a. auf das Kommanditkapital kalkuliert. Hierbei wird eine Ergebnisgleichstellung der Anleger vorgenommen. Einnahmenüberschüsse, die von den prognostizierten Überschüssen abweichen, führen zu entsprechend veränderten Auszahlungsmöglichkeiten. Die Auszahlungen sollen jährlich an die Anleger ausgezahlt werden.

**52** Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 erhalten die Anleger eine ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5% p. a. Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit eines Anlegers zur Fondsgesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

#### 12.1.6 Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve verfügt gemäß dem prognostizierten Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsplan über einen rechnerischen Anfangsbestand in Höhe von rund 360 T€. Die kalkulierte Höhe der Liquiditätsreserve aus der Investitionsplanung ist jedoch abhängig von der Struktur der Einzahlungen der Anleger, der Fremdkapitalvaluierungen sowie von der Struktur der Auszahlungen durch Ankäufe der Immobilien und deren objektbezogenen Kosten und der Initialkosten. Die Liquiditätsreserve errechnet sich daher auf Grundlage des Prämissenwerks zum Ende des Jahres 2023 mit 758 T€ und zum Ende des Jahres 2024 mit 600 T€.

Die Liquiditätsreserve zum Jahresende entwickelt sich auf Basis der Liquidität des Vorjahres, zuzüglich des Einnahmenüberschusses sowie abzüglich der Auszahlungen an die Anleger des jeweiligen Jahres.

#### 12.1.7 Darlehensstand zum Jahresende

Der Darlehensstand zum Jahresende berechnet sich aufgrund der angenommenen Darlehensstruktur, die durch das angenommene Zins- und Tilgungsprofil der Darlehen determiniert ist.

### 12.2 Liquidationsprognose und Anlageerfolg auf Anlegerebene

Die Fondslaufzeit ist auf den 31. Dezember 2035 befristet und kann mit hierfür vorgesehener Stimmenmehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt fünf Jahre verlängert werden.

<b>Liquidationsprognose auf Fondsebene</b>	<b>Verkauf-/ Basisszenario</b>
Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2036	4.133 T€
Verkaufsfaktor	16,5 T€
<b>Verkaufspreise in Summe zum 31.12.2035</b>	<b>68.199 T€</b>
Abzüglich Transaktionsvergütung der KVG in Höhe von 1,85% der Verkaufspreise	-1.262 T€
Zuzüglich Liquiditätsreserve zum 31.12.2035	1.064 T€
Abzüglich Restvaluten Fremdkapital zum 31.12.2035	-35.932 T€
<b>Liquidationserlös vor Steuern zum 31.12.2035</b>	<b>32.070 T€</b>
<b>Liquidationserlös vor Steuern, in % des Kommanditkapitals</b>	<b>102,5%</b>

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Im Rahmen der Prognoserechnung wird unterstellt, dass das Musterportfolio mit allen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien zum kalkulatorischen Ende der Fondslaufzeit, 31. Dezember 2035, veräußert wird. Die Entscheidung, ob und wann die Immobilien tatsächlich verkauft werden, hängt jedoch von der Beschlusslage der Anleger ab und kann vor oder nach dem Ende des Prognosezeitraumes liegen.

Es wird bei der Prognoserechnung angenommen, dass die Immobilien zu einem Faktor von 16,5 angekauft und zu einem Faktor von 16,5 verkauft werden. Beim Verkauf wird der Faktor auf die Jahresnettokaltmiete des Folgejahres (2036) angewendet, die gemäß Prognose insgesamt 4.133 T€ beträgt.

Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Werden die Vermögensgegenstände erworben, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,20 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien ohne Anschaffungsnebenkosten (nachfolgend »Netto-Kaufpreis« bzw. »Netto-Verkaufspreis«).

Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,10 % der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.

Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält zusätzlich die Verifort Capital Group GmbH eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 1,75 % der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.

Zum 31. Dezember 2035 soll die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft annahmegemäß 1.064 T€ und die noch zurückzuführende Restvaluta des Fremdkapitals 35.932 T€ betragen.

Als Liquidationserlös aus dem Verkauf aller Immobilien, der Liquiditätsreserve und nach Rückführung der Verbindlichkeiten wird ein Erlös von 32.070 T€ vor Steuern kalkuliert. Dies entspricht gemäß der Prognose 102,5 % des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft.

Über den Prognosezeitraum werden ab dem Jahr 2025 Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,50 % p. a. auf das Kommanditkapital an den Anleger prognostiziert. Die Summe der prognostizierten Auszahlungen von 38,5 % des Kommanditkapitals beziehen sich auf die Jahre 2025 bis 2035.

Bei der Darstellung des Mittelrückflusses auf Anlegerebene soll der Einfluss der ergebnisunabhängigen Anfangs-

auszahlung berücksichtigt werden. Sie ist allerdings von dem jeweiligen Beitrittszeitpunkt des Anlegers abhängig. Aus Gründen der Klarheit soll auf Basis der Annahme der gezeichneten Kommanditeinlagen eine Durchschnittsbetrachtung aller Gesellschafter erfolgen. Der durchschnittliche Beginn der Beteiligung an der Anfangsauszahlung wird annahmegemäß auf den 1. Januar 2024 gelegt. Unter Annahme dieser Prämisse und der prognostizierten Liquidität, die ausgezahlt werden soll, werden prognosegemäß laufend bis zur Veräußerung 41,0% Auszahlungen, inkl. der ergebnisunabhängigen Anfangsauszahlung, an die Anleger ausgezahlt.

Unter Berücksichtigung des Liquidationserlöses in Höhe von 102,5 % auf das Kommanditkapital resultiert für die Anleger mit einer Ergebnisberechtigung ab dem 1. Januar 2024 ein Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 143,1 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Diese Prognose bezieht sich auf dasprospektierte Basiszenario. Hierbei ist eine erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt, da eine solche im Basiszenario anfallen würde. Ein Anleger würde unter den getroffenen Annahmen einen Überschuss von 43,1 % auf seine Kommanditbeteiligung, vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern erzielen.

**54** **Auszahlungsprognose für einen Anleger, der ab dem 1. Januar 2024 auszahlungsberechtigt ist.**  
(Durchschnittsbetrachtung für alle Gesellschafter)

Es handelt sich hierbei um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen ergeben können.

Auszahlung für das Geschäftsjahr*	2023	0,00 %
Auszahlung für das Geschäftsjahr	2024	2,50 %
Auszahlung für das Geschäftsjahr	2025–2035	3,50 %
<b>Summe der prognostizierten Auszahlungen</b>		<b>41,00 %</b>
Anteiliger Liquidationserlös		102,50 %
<b>Gesamtmittelrückfluss vor erfolgsabhängiger Vergütung</b>		<b>143,50 %</b>
Erfolgsabhängige Vergütung KVG		-0,30 %
<b>Gesamtmittelrückfluss nach erfolgsabhängiger Vergütung, vor Steuern in % des Kommanditkapitals</b>		<b>143,10 %</b>

\* Annahmegemäß setzt die Auszahlungsberechtigung zum 1. Januar 2024 ein. Sie wird anhand der gezeichneten und angenommenen Kommanditeinlagen prognostiziert. Es handelt sich dabei um einen gewichteten Durchschnittszeitpunkt aller geleisteten und angenommenen Kommanditeinlagen.

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Abweichend zu dem vorangehenden Fall erhält ein Anleger, der dem Fonds im April 2023 beiträgt und somit bereits ab dem 1. Mai 2023 ergebnisberechtigt ist für das Geschäftsjahr 2023 noch 1,67 % Auszahlung auf seine Kommanditeinlage, sodass sich der vorgenannte Mittelrückfluss von 143,1 % auf 144,8 % erhöhen würde.

**Auszahlungsprognose für einen Anleger, der im April 2023 beiträgt und ab dem 1. Mai 2023 auszahlungsberechtigt ist.**

Auszahlung für das Geschäftsjahr	2023	1,67 %
Auszahlung für das Geschäftsjahr	2024	2,50 %
Auszahlung für das Geschäftsjahr	2025–2035	3,50 %
<b>Summe der prognostizierten Auszahlungen</b>		<b>42,70 %</b>
Anteiliger Liquidationserlös		102,50 %
<b>Gesamtmittelrückfluss vor erfolgsabhängiger Vergütung</b>		<b>145,10 %</b>
Erfolgsabhängige Vergütung KVG		-0,30 %
<b>Gesamtmittelrückfluss nach erfolgsabhängiger Vergütung, vor Steuern in % des Kommanditkapitals</b>		<b>144,80 %</b>

Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

### **Erfolgsabhängige Vergütung**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat neben der laufenden Jahresvergütung einen Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Anleger haben Auszahlungen ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b. die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,50% bezogen auf ihre geleistete Kommanditeinlage für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Ende des Berechnungszeitpunkts erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Geschäftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung ist unabhängig vom individuellen Beitrittszeitpunkt des Anlegers für alle Anleger gleich hoch. Sie wird auf Grundlage aller Anleger ermittelt.

Die KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben. Dies entspricht 95% der erfolgsabhängigen Vergütung.

Steuerliche Wirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft werden nicht berechnet. Es ist beabsichtigt, die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien erst nach Ablauf von zehn Jahren zu veräußern, sodass ein Veräußerungsgewinn nach aktueller Steuergesetzgebung keiner Besteuerung unterliegen sollte, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Dem Anleger wird empfohlen, sich mit den steuerlichen Grundlagen dieser Beteiligung auseinanderzusetzen und sich hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Anlage beraten zu lassen.

## 56 12.3 Sensitivitätsanalysen (Prognose)

Die Sensitivitätsanalyse soll zeigen, welchen Einfluss veränderte Annahmen auf den prognostizierten Anlageerfolg haben können. Hierfür wird der Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern gewählt, der gemäß den Ausführungen des vorhergehenden Gliederungspunktes im prognostizierten Basisszenario 143,1% des Kommanditkapitals betragen soll.

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

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

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

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

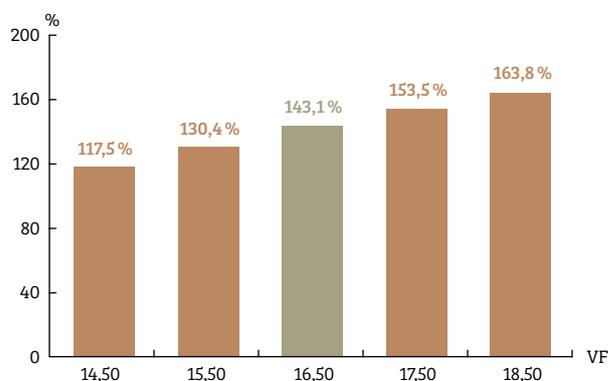
Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

### 12.3.1 Parameter Verkaufsfaktor

Im Basisszenario wird ein Verkaufsfaktor (VF) vom 16,5-fachen der Jahresnettokaltmiete des Folgejahres für das gesamte Immobilienportfolio angenommen. Der Verkaufsfaktor wird auf 17,5 und 18,5 verändert. Umso höher der Verkaufsfaktor ist, desto höher steigt der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene. Für das negative Szenario wird der Verkaufsfaktor auf 15,5 und 14,5 nach unten variiert. Der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene verringert sich.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (143,1%) in einer Bandbreite von 117,5% bis 163,8% bezogen auf das Kommanditkapital.

#### Sensitivitätsanalyse Verkaufsfaktor (Prognose)\*



\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

### 12.3.2 Parameter Inflationsrate

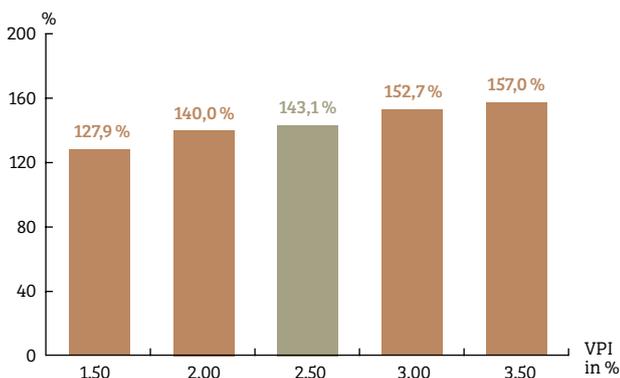
In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit mit einer gleichbleibenden Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) von 2,5 % p. a. kalkuliert.

Die Höhe der Inflationsrate hat im Fall der angenommenen Wertsicherungsklausel in den Mietverträgen einen positiven Einfluss auf die erzielbaren Mieteinnahmen. Umso höher die Inflationsrate ist, desto höher sind die mit der Inflationsrate indextierten Mieten, die ihrerseits einen positiven Effekt auf den Veräußerungserlös haben. Gegenläufiger Effekt hierzu sind höhere Kosten, die an die Inflationsrate oder auch an die Bemessungsgrundlage des durchschnittlichen Nettoinventarwertes gekoppelt sind.

Im Basisszenario wird mit einem Verbraucherpreisindex von 2,5 % p. a. kalkuliert. Der Verbraucherpreisindex wird in den Sensitivitätsanalysen um 0,5 % und 1,0 % Prozentpunkte (VPI von 3,00 % und 3,50 %) nach oben verändert. Diese Veränderung wirkt sich auf den erzielbaren Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene positiv aus. Wird der Verbraucherpreisindex um 0,5 % und 1,0 % Prozentpunkte (VPI von 2,00 % und 1,50 %) nach unten verändert, so verringert sich der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (143,1 %) in einer Bandbreite von 127,9 % bis 157,0 % auf das Kommanditkapital.

Sensitivitätsanalyse Inflationsrate p. a. (Prognose)\*



\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

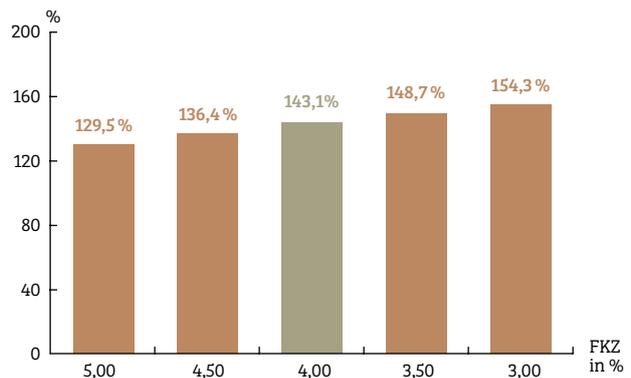
### Parameter Fremdkapitalzins

In der Prognoserechnung wird über die gesamte Laufzeit mit einem gleichbleibenden Fremdkapitalzins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Der Fremdkapitalzins wird erst im Rahmen des Immobilienankaufs individuell mit dem finanzierenden Kreditinstitut verhandelt. Die verhandelte Kondition ist von den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Kapitalmarktbedingungen und weiteren immobilien-spezifischen Parametern abhängig. Die Höhe des Fremdkapitalzins hat einen Einfluss auf den erzielbaren finanziellen Überschuss aus der spezifischen Immobilie. Umso höher der Fremdkapitalzins ist, desto niedriger ist der erzielbare finanzielle Überschuss und umso niedriger der Fremdkapitalzins ist, desto höher ist der erzielbare finanzielle Überschuss aus der jeweiligen Immobilieninvestition.

Im Basisszenario wird mit einem Fremdkapitalzins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Der Fremdkapitalzins wird in den Sensitivitätsanalysen um 0,5 % und 1,0 % Prozentpunkte (Fremdkapitalzins von 4,50 % und 5,00 %) nach oben verändert. Diese Veränderung wirkt sich auf den erzielbaren Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene negativ aus. Wird der Fremdkapitaleinsatz um 0,5 % und 1,0 % Prozentpunkte (Fremdkapitalzins von 3,50 % und 3,00 %) nach unten verändert, so erhöht sich der erzielbare Gesamtmittelrückfluss auf Anlegerebene.

Der Gesamtmittelrückfluss vor Ausgabeaufschlag und vor Steuern verändert sich gegenüber dem Basisszenario (143,1 %) in einer Bandbreite von 129,5 % bis 154,3 % auf das Kommanditkapital.

Sensitivitätsanalyse Fremdkapitalzins (Prognose)\*



\* Bezogen auf das Kommanditkapital, Gesamtmittelrückfluss vor Steuern

## 13. Verwaltung des Investmentvermögens.

58

### 13.1 Anlageziele des Investmentvermögens

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Generierung von stetigen und langfristigen Erträgen zur Gewährleistung von Entnahmen (Auszahlungen) für die Anleger bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der mittelbar gehaltenen Fondsimmobilen.

### 13.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlagestrategie des AIF ist es, aus der langfristigen Vermietung sowie aus dem späteren Verkauf der unmittelbar und mittelbar gehaltenen Fondsimmobilen Erträge für die Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Erträgen und den Veräußerungserlösen der Fondsimmobilen zusammensetzt.

Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Konkret zählen hierzu der Direkterwerb von Immobilien, der Erwerb von Anteilen an den jeweiligen Objektgesellschaften als Eigentümer und Vermieter der Fondsimmobilen und die Gründung von Objektgesellschaften zum Erwerb von Immobilien.

### 13.3 Investitionen in andere Investmentvermögen

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

### 13.4 Änderungen von Anlagestrategie und Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie und/oder -politik ist konzeptionell nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die KVG die Anlagebedingungen ändern, wenn

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

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

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG unter »<https://fondswelt.hansainvest.com/de/downloads-und-formulare/download-center>« veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

### 13.5 Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

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

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

#### Mit Vermögensgegenständen und Techniken verbundene Risiken

Die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel »14. Risiken« auf den Seiten 62–72.

## 13.6 Bewertung von Immobilien und Liquiditätsanlagen

### 13.6.1 Bewertung von Immobilien

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

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

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

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

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

### 13.6.2 Bewertung von Liquiditätsanlagen

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

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

### 13.6.3 Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

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

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

### 13.6.4 Bewertungsmethode

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

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

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

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

### 13.7 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

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

### 13.8 Rückgaberechte

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

### 13.9 Interessenkonflikte

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

#### 13.9.1 Interessenkonflikte bei der geschäftsführenden Kommanditistin

Es ist möglich, dass die geschäftsführende Kommanditistin sich als Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt und dort die Geschäftsführung übernimmt. Sofern dieses erfolgen sollte, könnte sich hieraus ein Interessenkonflikt für die geschäftsführende Kommanditistin, welcher sich auf die Anleger des AIF negativ auswirken könnte, ergeben.

Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin von der HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gehalten, deren Geschäftsanteile wiederum zu 100% von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH gehalten werden. Sämtliche der vorgenannten Gesellschaften gehören zur Unternehmensgruppe der KVG, die auch Verwaltung für andere Fonds übernimmt. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

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

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

### 13.9.3 Interessenkonflikte bei der Registertreuhandkommanditistin

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

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

### 13.9.4 Interessenkonflikte bei der KVG

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

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

### 13.10 Volatilität

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

### 13.11 Prime Broker

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

### 13.12 Treuhänderin

Treuhänderin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit ist der in Anlage III abgedruckte Treuhandvertrag. Die Aufgabe der Treuhänderin ist die Wahrnehmung der Treuhandfunktion für die Treugeber. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin sind die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Treugeber. Sie ist insbesondere verpflichtet, das Treugut

**62** auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteninlage (0,1% der Pflichteinlage) zu beantragen. Die Dienstleistungen, die die Treuhänderin gegenüber den Anlegern erbringt, werden im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber im Rahmen eines Vollrechtstreuhandverhältnisses und im Falle der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist im Rahmen eines sogenannten Verwaltungstreuhandverhältnisses erbracht.

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

## 14. Risiken.

### 14.1 Risikoprofil des AIF

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

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

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

Die Anleger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals. Die prognostizierten Kapitalrückflüsse durch Auszahlungen/ Entnahmen sind nicht gesichert. Es kann auch nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

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

### 14.2 Darstellung der einzelnen Risiken

#### 14.2.1 Risiko durch Pandemien und Epidemien

Die KVG und die Fondsgesellschaft können aufgrund von Pandemien, wie z. B. die Ende 2019 begonnene »Covid 19-Krise« bzw. Epidemien und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich (z. B. Einstellung von Pacht- bzw. Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen

sein. Beispielsweise könnte durch eine pandemiebedingt steigende Mortalität die Belegungsquote in den Pflegeheimen sinken. Möglich wären auch ein Aufnahmestopp für neue Bewohner oder gar eine Schließung von Sozialimmobilien. Hierdurch könnte es zu Pachtausfällen kommen, was deutlich geringere Rückflüsse an die Anleger zur Folge hätte. Das genaue Ausmaß eines solches Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

#### **14.2.2 Risiko aus Störungen der internationalen Kapitalmärkte**

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

#### **14.2.3 Blind-Pool-Risiko**

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

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

#### **14.2.4 Beschaffungsrisiko**

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

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

#### **14.2.5 Mietausfall-/Mietminderungsrisiko**

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

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

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

#### **14.2.6 Auslastungsrisiko**

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

#### **14.2.7 Vertragserfüllungsrisiko (Kontrahenten-/Gegenparteirisiko)**

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen, sei es aufgrund eingeschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (Bonität) oder eingeschränkter Leistungsbereitschaft. Sofern Vertragspartner ausfallen bzw., wenn nach Ablauf bestehender Verträge diese neu ausgehandelt werden müssen, besteht das Risiko, Vertragspartner nicht oder

**64** nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können. Hieraus können höhere Aufwendungen im Vergleich zur Prognose entstehen. Der Ausfall von Vertragspartnern kann darüber hinaus die Existenz des AIF gefährden.

#### **14.2.8 Anschlussvermietungsrisiko**

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

#### **14.2.9 Umwidmungsrisiko**

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

In diesem Zusammenhang könnten unplanmäßige Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen entstehen.

#### **14.2.10 Baumängel- und Altlastenrisiko**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass an den Immobilien Mängel auftreten oder vorhanden sind, die ebenso wie Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können, sofern keine ersatzpflichtigen Dritten gefunden und Ersatzansprüche realisiert werden können. Soweit der jeweilige Verkäufer der Fondsimmobiliien bzw. der jeweilige Verkäufer der Kommanditanteile betreffend die Objektgesellschaften als Eigentümer der Immobilien für Mängel einzustehen hat, besteht das Risiko, dass er seinen diesbezüglichen Pflichten nur teilweise oder gar nicht nachkommt. Nicht beseitigte oder nicht beseitigbare Baumängel oder unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen können die Ertragsfähigkeit einer Immobilie erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass der betreffende Mieter in einem solchen Fall Mietzinsminderungen in Bezug auf die betreffende Fondsimmobilie geltend macht.

#### **14.2.11 Risiko hinsichtlich Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen**

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

#### **14.2.12 Liquiditäts-/Kostenrisiko**

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

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

#### **14.2.13 Marktrisiko**

Für die wirtschaftliche Entwicklung des AIF ist die Wertentwicklung der Fondsimmobiliien von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der vielfältigen Bestimmungsfaktoren kann die Wertentwicklung von Immobilien nur schwer eingeschätzt werden. Maßgeblich für den Wert einer Immobilie sind neben dem baulichen Zustand und der konkreten Vermietungssituation der Immobilie auch allgemeine ökonomische, gesetzliche bzw. regulatorische und politische Faktoren sowie spezielle Faktoren des Mikrostandortes. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, der Sozialstrukturen, infrastrukturellen Entwicklungen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen negativ beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mietzahlungen und

Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen. Es ist auch denkbar, dass ein Gebäude vollständig verbraucht und/oder nicht mehr verwertungsfähig ist. Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich der Wert einer oder mehrerer Fondsimmobilien gegenüber der Prognoserechnung nachteilig entwickelt.

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

#### 14.2.14 Wertentwicklungsrisiko

Die Veräußerbarkeit der Fondsimmobilien ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Fondsimmobilien nicht veräußert, die kalkulierten Veräußerungserlöse nicht erzielt und/oder die Veräußerungen zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Des Weiteren besteht das Risiko, dass höhere Verkaufskosten anfallen als angenommen.

#### 14.2.15 Nachhaltigkeitsrisiken

Die Anlageentscheidungen der KVG berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen

auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

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

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

Es besteht ferner das Risiko, dass einzelne Immobilien aufgrund von Verstößen gegen die Strategie des AIF gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung veräußert werden müssen, um den Status des AIF aufrecht erhalten zu können. Daneben besteht das Risiko, dass einzelne Mieter

**66** gekündigt werden müssen, weil die Vermietung an sie der Strategie zuwiderläuft. In diesem Fall kann es mangels adäquater Nachvermietung zu einem teilweisen oder vollständigen Leerstand einer Immobilie kommen, was zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Anleger führen kann.

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

Für Immobilienfonds wie den hier vorliegenden ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung (»Governance«), dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, den AIF für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen. Diesen Risiken begegnet die KVG ggf. gemeinsam mit einem ausgelagerten Portfoliomanager / einem Immobiliendienstleister (Kapitel »19. Dienstleistungen und Auslagerungen«) dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch eine Know-your-Customer Due Diligence nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionsparteien, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden keine Transaktionen durchgeführt.

Daneben beachtet die KVG mit den in § 4 Ziffer 2 der Anlagebedingungen beschriebenen Maßnahmen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen.

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

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

Die Risiken im Zusammenhang mit ESG-Aspekten können sich negativ auf die laufende Performance und/oder den

Verkehrswert eines Vermögensgegenstandes des AIF auswirken. Sie werden auch ohne eigene Nennung in den im Risikokapitel genannten Risiken bei der Bewertung des Risikoausmaßes berücksichtigt.

#### **14.2.16 Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle**

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

#### **14.2.17 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung**

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

Infolge einer vorzeitigen Kündigung eines oder mehrerer Darlehensverträge ist ggf. ein neuer Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank zu schließen. Es besteht die Möglichkeit, dass eine solche Finanzierung nicht oder zu schlechteren Konditionen als zu denen im ursprünglichen Darlehensvertrag abgeschlossen werden kann. Dieses Risiko gilt für alle Darlehensverträge auch hinsichtlich einer jeweils ggf. notwendigen Anschlussfinanzierung. Sofern keine Anschlussfinanzierung erfolgen kann, besteht das Risiko, dass die betreffende Bank ihr Recht auf Verwertung der Sicherheiten ausübt und es zu einem erzwungenen Verkauf oder zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie kommt. Dieses Risiko besteht auch dann, wenn

aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätsergebnisse, der AIF nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen. Soweit der Veräußerungserlös die Restvaluta des langfristigen Darlehens nicht erreicht, kann es zu einer Insolvenz kommen.

Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindung der Darlehen eine oder mehrere Anschlussfinanzierungen zu schlechteren Konditionen als in der Prognoserechnung kalkuliert abgeschlossen werden. Dieses Risiko kann sich aufgrund von Leitzinserhöhungen von Notenbanken erhöhen. Sollten die Anschlusszinssätze über der Gesamtkapitalrendite liegen, würde dies zu einem negativen sogenannten Leverage-Effekt (Hebeleffekt) aus der betreffenden Fremdfinanzierung führen. Daneben besteht das Risiko, dass die zu Beginn abgeschlossenen Darlehensverträge tatsächlich schlechtere Konditionen als kalkuliert beinhalten und dies zu deutlich geringeren Auszahlungen an die Anleger als prognostiziert führen kann.

#### **14.2.18 Kreditrisiko aus Fremdfinanzierung auf Ebene des Anlegers**

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

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

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

#### **14.2.19 Risiko aus externer Verwaltung des AIF**

Gemäß den Anforderungen des KAGB ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) zur Verwaltung des AIF bestellt.

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

#### **14.2.20 Instandhaltungs-/Revitalisierungs-/ Umbaurisiko**

Bei Immobilien besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für Erneuerungsaufwand und Instandhaltung sowie für nicht umlagefähige Nebenkosten der Immobilien. Über diesen planmäßigen Budgetansatz bzw. die planmäßigen Ansätze hinausgehende Aufwendungen bezüglich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aller Objektgesellschaften können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Leerstandes einer Immobilie oder des Wechsels eines Mieters können die anfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten nicht umgelegt werden. Es besteht zudem das Risiko, dass höhere als die prognostizierten Revitalisierungskosten im Rahmen des geplanten Verkaufs der Fondsimmobilien zum Ende der Fondslaufzeit anfallen. Höhere als die geplanten Aufwendungen gehen zu Lasten des AIF.

#### **14.2.21 Versicherungsrisiko**

Durch die Mieter der Fondsimmobilien werden zum Teil Versicherungen im branchenüblichen Umfang abgeschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer teilweisen oder vollständigen Zerstörung einer

**68** Fondsimmoblie der jeweilige Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, und die Kosten für einen Wiederaufbau oder Reparaturen sowie den Ersatz für die Zeit des Ausfalls von Mietzahlungen selbst vom Fonds zu tragen sind. Bei Eintritt eines Schadensfalls kann sich das Ergebnis durch branchenübliche Selbstbehalte verschlechtern. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Kosten nicht ausreichen sowie über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten zu tragen sind. Höhere Versicherungsprämien können zu höheren Ausgaben führen.

#### 14.2.22 Rechtliche und steuerliche Risiken

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen und/oder steuerlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern. Die im vorliegenden Verkaufsprospekt dargestellten steuerlichen Aspekte beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis. Es kann daher keine Gewähr übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die steuerliche Behandlung der Erträge steht erst nach Bestandskraft der Steuerbescheide der Objektgesellschaften bzw. des AIF endgültig fest, was regelmäßig nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung der Fall ist. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer abweichenden Beurteilung steuerlich relevanter Sachverhalte durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte auch nachträglich Steuerzahlungen für die Anleger festgesetzt werden, die im Rahmen der Prognoserechnung

nicht dargestellt worden sind. Die festgesetzten Beträge sowie Nachzahlungszinsen wären aus dem Vermögen der Anleger zu leisten.

Das Fondskonzept beruht auf der Annahme, dass der AIF und die Objektgesellschaften aus steuerlicher Sicht ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dies gilt insbesondere dann, wenn einzelne Objekte entgegen dem Fondskonzept vorzeitig veräußert würden oder andere Umstände hinzutreten, die für eine gewerbliche Tätigkeit sprechen. Dies hätte eine Umqualifizierung aller weiteren Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft und auch der Fondsgesellschaft in Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) zur Folge. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Geschäftsführungsbefugnisse der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft dergestalt eingeschränkt werden, dass sich hieraus eine gewerbliche Prägung der Gesellschaften i. S. d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ableiten ließe. Es wird davon ausgegangen, dass die Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als KVG entsprechend dem KAGB nicht zu einer gewerblichen Prägung und somit nicht zu gewerblichen Einkünften führt, da die Geschäftsführung der geschäftsführenden Kommanditistin gesellschaftsvertraglich unabhängig geregelt ist und neben der Tätigkeit der Komplementärin eigenständig wahrgenommen wird. Die Ansicht beruht auf der Auffassung entsprechend R 15.8 (6) S. 3 EStR 2012, wonach eine gewerbliche Prägung selbst dann nicht anzunehmen ist, wenn die Kommanditisten als beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Gleiches hat dann auch mit Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als KVG zu gelten. Sollte es zu der Annahme gewerblicher Einkünfte kommen, unterläge der gesamte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallende Gewinn einschließlich der Veräußerungsgewinne der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft neben dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer, die jedoch beim Anleger grundsätzlich in den Grenzen des § 35 EStG anrechenbar ist. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis des AIF und damit die Rückflüsse an die Anleger in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen.

Gewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Privatvermögens sind derzeit steuerfrei, solange eine vom Vermögensgegenstand abhängige Spekulationsfrist eingehalten wird. Bei der Veräußerung von Immobilien beträgt diese derzeit zehn Jahre. Nach dem Beteiligungskonzept ist eine Veräußerung der Fondsimmobiliën während der Spekulationsfrist nicht geplant. Die Versteuerung eines eventuell während der Spekulationsfrist entstehenden Veräußerungsgewinns wird in der Prognoserechnung entsprechend nicht berücksichtigt. Sollte ein Veräußerungsgewinn bei einer früheren Veräußerung entstehen, so ist dieser von den Anlegern mit ihrem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Ferner stand in der Vergangenheit zur Diskussion, ob eine pauschale Versteuerung der Veräußerungsgewinne von Immobilien – unabhängig von Haltefristen – beschlossen werden sollte. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht absehbar, ob und wann eine entsprechende Änderung des § 23 EStG beschlossen und wirksam wird, wie diese Veräußerungsgewinne zu ermitteln wären und ob ggf. Übergangsregelungen Berücksichtigung fänden.

Weiterhin ist zu beachten, dass festgestellte steuerliche Ergebnisse, die bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, zu verzinsen sind. Die im Gesetz vorgeschriebenen Nachzahlungszinsen Höhe von 6 % p. a wurden vom Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom August 2021 als zu hoch und verfassungswidrig eingestuft. Nach neuer Rechtslage beträgt die Verzinsung nun rückwirkend ab dem Jahr 2019 1,8 % p. a. Die Angemessenheit wird alle zwei Jahre überprüft und der Zinssatz dann ggf. angepasst.

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

Sollte ein Anleger zum Zeitpunkt der Veräußerung einer der Fondsimmobiliën oder seines Anteils an dem AIF weniger als zehn Jahre an der betreffenden Immobilie bzw. an dem AIF beteiligt gewesen und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sein:

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

kann durch eine der genannten Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Anlegers entstehen. In diesem Fall unterlägen seine Einkünfte aus der Beteiligung vollständig der Gewerbesteuer, der Einkommenssteuer und dem Solidaritätszuschlag sowie ggf. der Kirchensteuer. Daneben wären unter Umständen auch Einkünfte aus weiteren Immobilien des Anlegers außerhalb der Beteiligung an dem AIF als gewerblicher Grundstückshandel steuerpflichtig.

#### 14.2.23 Risiken im Zusammenhang mit Grunderwerbsteuer

Der unmittelbare Erwerb eines Grundstücks durch den AIF unterliegt der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Sofern mindestens 90 % der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf den AIF als neuen Gesellschafter übergehen, unterliegt dieses Rechtsgeschäft ebenfalls der Grunderwerbsteuer, § 1 Abs. 2a GrEStG. Während der Laufzeit des AIF führt ein direkter oder indirekter Gesellschafterwechsel von mindestens 90 % innerhalb von zehn Jahren zur Grunderwerbsteuerpflicht. Dies kann in einem einzelnen Rechtsgeschäft oder in mehreren Teilakten erfolgen. Eine Übertragung zwischen sog. Altgesellschaftern sowie ein Erwerb von Todes wegen ist bei der Berechnung des Prozentsatzes unbeachtlich. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden anteilig berücksichtigt. Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin unter den vorgenannten Voraussetzungen. Gemäß des in Anlage III zum Prospekt beigefügten Treuhandvertrages sollte es sich um ein steuerlich anzuerkennendes Treuhandverhältnis (BFH II R 18/14) handeln. Die Beteiligung sollte somit dem Anleger als Treugeber zuzurechnen sein. Grundstücksübertragungen vom Treugeber auf die Treuhänderin oder umgekehrt sind ebenfalls steuerbar.

Der Anteil am Gesellschaftsvermögen ist der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen als schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch

**70** des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamthand. Die wertmäßige Beteiligung ergibt sich aus den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen und bestimmt sich regelmäßig nach dem Verhältnis der Festkapitalkonten der Gesellschafter. Der Gesellschaftsvertrag sieht in § 20 Abs. 1 vor, dass jede Verfügung über die Beteiligung der Zustimmung der Komplementärin bedarf. Die Zustimmung darf jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Regelung des § 1 Abs. 2a GrEStG wurde durch das am 07.05.2021 verabschiedete »Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes« verschärft. Dabei wurden insbesondere die Beteiligungsschwellen bei der Übertragung von Anteilen an Personen- und Kapitalgesellschaften von 95 % auf 90 % abgesenkt und die Haltefristen von 5 auf 10 Jahre verlängert. Die Neuregelungen gelten grundsätzlich ab dem 1. Juli 2021, jedoch sieht das Gesetz zahlreiche Übergangsregelungen vor, die dazu führen, dass auch Anteilsübertragungen vor dem 1. Juli 2021 für Vorgänge nach dem 30. Juni 2021 relevant bleiben können. Insbesondere bleibt die bisherige 95 %-Schwelle weiterhin anwendbar, wenn vor dem 1. Juli 2021 bereits Zählerwerbe von 90 %, aber nicht 95 % erreicht sind. Damit werden insbesondere die sog. Aufstockungsfälle erfasst, bei denen vor dem 1. Juli 2021 mindestens 90 % aber noch nicht 95 % erreicht waren. Ferner erfasst die verlängerte Frist auch Gesellschaftswechsler, die bereits vor dem 1. Juli 2021 verwirklicht wurden, es sei denn, der betreffende Gesellschafter hat bereits zum 30. Juni 2021 den Status eines Altgesellschafters erlangt (Beteiligung seit Erwerb des Grundstücks bzw. seit fünf Jahren).

Es besteht vor diesem Hintergrund insbesondere das Risiko, dass in der Vergangenheit vorgenommene Änderungen im Gesellschafterbstand der Objektgesellschaften (im Zusammenhang mit künftigen mittelbaren oder unmittelbaren Gesellschafterswechseln) zu einer Grunderwerbsteuerverpflichtung führen.

Es besteht zudem das Risiko, dass es durch den Beitritt der Gesellschafter zum AIF zu einem erneuten (doppelten) Anfall von Grunderwerbsteuer kommt. Dies wäre z. B. dann der Fall, wenn nach dem Erwerb von Immobilien noch mindestens 90 % der Anteile am AIF übertragen werden durch Erstzeichnung und/oder spätere Gesellschafterswechsel. Dieses Risiko bestünde in erster Linie bei einem sehr frühen Immobilienerwerb in der Platzierungsphase.

Zum 1. Juli 2021 wurde die für grundbesitzende Kapitalgesellschaften geltende Regelung des § 1 Abs. 2b GrEStG eingeführt. Sofern mindestens 90 % der Anteile an einer Grundstückskapitalgesellschaft auf den AIF als neuen Gesellschafter übergehen, unterliegt dieses Rechtsgeschäft der Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2b GrEStG.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Grundbesitzwertes. Sofern bei Realisierung der vorstehend dargestellten Risiken Grunderwerbsteuer ausgelöst würde, würde sich die steuerliche Belastung der betreffenden Objektgesellschaft bzw. des AIF entsprechend erhöhen. Dies trifft auch für etwaige (ggf. auch rückwirkende) nachteilige Rechtsänderungen zu. Ausweislich des Koalitionsvertrags 2021–2025 zwischen SPD, BÜNDNIS 90/ Die GRÜNEN und FDP sind weitere Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes insbesondere bei der Besteuerung von Anteilskäufen (sog. Share Deals) beabsichtigt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit des Fonds Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet werden, die zu einer höheren als der prognostizierten Grunderwerbsteuer und/oder zum erneuten Anfall von Grunderwerbsteuer führen könnten. Die Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend reduzieren oder ggf. auch ganz ausbleiben.

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

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

die Auszahlungen, die die Rückzahlung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen müsste.

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

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

Die tatsächliche Fondslaufzeit kann durch eine Entscheidung der Gesellschafter gegenüber der prospektierten Fondslaufzeit verlängert oder verkürzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Falle einer Veräußerungsabsicht seitens der Gesellschaftermehrheit kein solventer Käufer für die Fondsimmobilien bzw. die Anteile an den Objektgesellschaften findet oder der jeweils angenommene Verkaufspreis nicht erzielbar ist.

#### **14.2.26 Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass der AIF nicht vollständig platziert werden kann. Sollte in diesem Fall weder ausreichend Eigenkapital vorhanden sein noch ausreichend zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden können, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall haben die Anleger keinen Anspruch auf eine teilweise oder vollständige Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals.

#### **14.2.27 Risiko aus eingeschränkter Fungibilität der Anteile**

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

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

#### **14.2.28 Inflations-/Deflationsrisiko**

Die Mietverträge mit den Betreibern der stationären Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegewohnanlagen sehen eine

teilweise Anpassung der jeweiligen Mietzinshöhe an die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland vor. Sofern die tatsächliche Entwicklung des maßgeblichen Verbraucherpreisindex für Deutschland geringer ausfallen sollte als die kalkulierte Inflationsrate, besteht das Risiko, dass infolge geringerer Mietzinssteigerungen und entsprechend geringerer Einnahmen der betreffenden Objektgesellschaften und mittelbar des AIF als kalkuliert die Auszahlungen an die Anleger nicht in prognostizierter Höhe erfolgen können. Eine geringere Inflationsrate und somit geringer ansteigende Mieteinnahmen als angenommen können sich auch auf die Berechnung der prognostizierten Verkaufserlöse auswirken. Im Falle einer Deflation besteht das Risiko sinkender Mieteinnahmen.

#### **14.2.29 Gesellschafterbeschluss-/ Majorisierungsrisiko**

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

#### **14.2.30 Abfindungsrisiko**

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

72

#### 14.2.31 Risiko im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen

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

#### 14.2.32 Managementrisiko

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

#### 14.2.33 Interessenkonflikte

Aus den in diesem Prospekt beschriebenen Personenidentitäten können durch die Wahrnehmung von Funktionen und Tätigkeiten in verschiedenen zur Fondsgesellschaft in Beziehung stehenden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen, die zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen können.

#### 14.2.34 Allgemeines Risiko

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

#### 14.2.35 Ausmaß und Kumulation einzelner Risiken

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

### 14.3 Maximales Risiko

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

## 15. Anteile.

### 15.1 Anteilsklassen

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

### 15.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, dem AIF, der Treuhänderin und dem Anleger, der sich insbesondere aus den Anlage-

bedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, Tübingen vereinbart.

### 15.4 Handel von Anteilen an Börsen oder Märkten

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

### 15.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

#### 15.5.1 Beitrittsmöglichkeiten

Die Beteiligung an dem AIF kann mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Im Falle der unmittelbaren Beteiligung am AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der Verwaltungstreuhand die Vertragsbestimmungen entsprechend gelten, soweit sich aus der Natur der Verwaltungstreuhand nichts Abweichendes ergibt.

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

**74** eingetragen. Voraussetzung für die Aufnahme als Direktkommanditist ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

#### 15.5.2 Annahme der Beitrittserklärung

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

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

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

#### 15.5.3 Erwerbspreis/Einzahlungskonto/Einzahlungsmodalitäten

Der Erwerbspreis entspricht dem nominal gezeichneten Kommanditkapital. Die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 €; höhere Beträge müssen ganzahlig durch 1.000 teilbar sein. Auf die Kapitaleinlage wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % erhoben. Die Einzahlung des Anlegers ist grundsätzlich zu 100 % zuzüglich Ausgabeaufschlag innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme des Beitritts auf das nachfolgend genannte Einzahlungskonto des AIF zu leisten:

Kontoinhaber: Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: Kreissparkasse Tübingen  
IBAN: DE55 6415 0020 0004 6474 90  
BIC: SOLADES1TUB

#### 15.5.4 Rücknahme der Anteile

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

#### 15.6 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert

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

#### 15.7 Übertragung von Anteilen

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

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

Die Treuhänderin ist verpflichtet, nach Wahl der Anleger dafür Sorge zu tragen, dass diese unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden (»Direktkommanditist«). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhandvertrag durch die Treuhänderin lediglich verwaltet (»Verwaltungstreuhand« oder »Verwaltungsmandat«). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß § 12 Absatz 1 des Treuhandvertrages durch den Treugeber.

Verstirbt ein Kommanditist, wird der AIF mit seinen Erben oder den anderweitig durch Verfügung von Todes wegen Begünstigten fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Erben als Ganzes und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer

über. Geht eine Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, einen gemeinsamen Bevollmächtigten für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag zu bestellen.

### 15.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

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

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

### 15.9 Informationen für Interessierte

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

## 16. Kosten.

### 16.1 Ausgabeaufschlag, Initialkosten und Rücknahmeabschlag

Die Ausgabe der Anteile an dem AIF erfolgt zum Wert der individuell vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags) in Höhe von bis zu 5% der Kommanditeinlage. Neben dem Ausgabeaufschlag fällt gemäß § 8 Ziff. 4 der Anlagebedingungen in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 7,44% der Kommanditeinlage inkl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer an (Initialkosten).

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

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

#### 16.2.1 Vergütungen, die zu zahlen sind

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß § 9 Ziff. 2 bis 4 der Anlagebedingungen kann insgesamt bis zu 2,424% p. a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

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

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,51% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen

**76** Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben. Dies entspricht 95 % der Vergütung.

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige und bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende Haftungsvergütung in Höhe von 0,042 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Abweichend davon erhält die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 € inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung erhält die geschäftsführende Kommanditistin für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Die Registertreuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die AIF-KVG zahlt der Verifort Capital Group GmbH und der Verifort Capital Asset Management GmbH aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von insgesamt 0,75 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die jeweilige Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem

die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Verifort Capital Group GmbH erhält dabei einen Anteil an der Vergütung in Höhe von bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage und die Verifort Capital Asset Management GmbH in Höhe von bis zu 0,50 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die oben genannte Vergütung der AIF-KVG nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

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

#### 16.2.2 Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahraufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB ab dem Monat, ab dem die Vertriebsgestattung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,050 % p. a. des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Ende eines Jahres, zuzüglich Umsatzsteuer. Ab dem 1. Januar 2024 erhöht sich der Prozentsatz jährlich um 3 %, jeweils bezogen auf den Prozentsatz des vorangegangenen Kalenderjahres. Die maximale Vergütung beträgt bis zu 0,085 % der Bemessungsgrundlage gemäß Anlagebedingungen im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive Umsatzsteuer. Als Mindestvergütung wurde ein Vergütungssatz von 11,9 T€ vereinbart.

Die laufende Vergütung wird mit Feststellung der Bemessungsgrundlage fällig und von der Verwahrstelle in Rechnung gestellt. Die Verwahrstelle ist berechtigt, quartalsweise nachschüssige Abschlagszahlungen in Höhe der anteiligen Mindestvergütung bzw. in Höhe des anteiligen zuletzt ermittelten Bemessungsgrundlage zu verlangen. Die laufende Vergütung berechnet sich auf Grundlage der Bemessungsgrundlage des Nettoinventarwertes zum Jahresende. Die genannten Vergütungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Für das Kalenderjahr 2023 ist die Vergütung taggenau bis zum 31. Dezember 2023 zu berechnen.

Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe soweit diese für den betreffenden Umsatz anfällt.

### 16.2.3 Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

- a. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- b. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle,
- c. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- d. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, ausgenommen Aufwendungen, welche der Verifort Capital Group GmbH entstehen;
- e. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),
- f. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- g. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- h. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden.
- i. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden.
- j. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.
- k. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- l. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- m. angemessene Kosten für den Beirat;
- n. Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten der Immobilien (u. a. bezüglich ESG-Kriterien der Vermögensanlage wie z. B. Reporting,

Zertifizierung, ESG-Ratings, ESG-Screening, Bewertung, Beratung, Sachverständige). Für Artikel 6-, 8- oder 9-Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung Kosten im Zusammenhang mit der Erhebung und Auswertung von Daten sowie der Erstellung von Analysen.

77

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

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

### 16.2.4 Transaktionskosten

- a. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- b. Werden die Vermögensgegenstände erworben, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,20% des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien ohne Anschaffungsnebenkosten (nachfolgend »Netto-Kaufpreis« bzw. »Netto-Verkaufspreis«).
- c. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,10% der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.
- d. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält zusätzlich die Verifort Capital Group GmbH eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 1,75% der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.

- 78** e. Die Transaktionsvergütungen nach Buchstaben b., c. und d. fallen auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Netto-Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

#### 16.2.5 Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
- b. Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,50% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 20,0% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an die Verifort Capital Asset Management GmbH für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben. Dies entspricht 95% der erfolgsabhängigen Vergütung.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

#### 16.3 Ausgabe- und Rücknahmepreise

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

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% der Einlage. Nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabe-preises entfallen.

Eine Rücknahme der Anteile ist nach Ablauf der Widerrufsfrist grundsätzlich nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises entfallen.

#### 16.4 Kosten für die Finanzierungsvermittlung

Für die erfolgreiche Vermittlung von langfristige Fremdkapital erhält die Verifort Capital Group GmbH eine Finanzierungsvermittlungsvergütung von bis zu 1,00% bezogen auf das vermittelte langfristige Fremdkapital. Die Vergütung versteht sich inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### 16.5 Sonstige Kosten und Gebühren

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

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

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

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

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

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

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

Auf Seite 43 ist der Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft dargestellt, in dem sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Platzierungsphase, wie sie gemäß § 8 (Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind. Auf den Seiten 47–57 ist die Prognoserechnung der Gesellschaft und der Objektgesellschaften – aggregiert – dargestellt, in der sämtliche aus dem Investmentvermögen zu zahlenden Kosten (mittelbare Kosten) der Betriebs- und Veräußerungsphase, wie sie gemäß § 9 (Laufende Kosten) der Anlagebedingungen vereinbart sind, enthalten sind

#### **16.6 Verwendung des Ausgabeaufschlags**

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% des Zeichnungskapitals wird als Eigenkapitalvermittlungsvergütung der Verifort Capital Distribution GmbH vergütet.

#### **16.7 Gesamtkostenquote**

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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann die Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Investmentgesellschaft an-

gegeben werden. Dieser Schätzung wird eine Prognose des Verlaufs der Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft zugrunde gelegt. Die Prognose basiert auf der Annahme, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie geplant eingeworben und investiert wird. Auf Basis dieser Annahmen beträgt die geschätzte Gesamtkostenquote für den Zeitraum nach Abschluss der Beitrittsphase (prognosegemäß ab 2025) ca. 2,84% des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft bzw. des AIF.

In die Gesamtkostenquote werden alle laufenden Vergütungen (z. B. an die KVG, Verwahrstelle, geschäftsführende Kommanditistin, persönlich haftende Gesellschafterin, Treuhänderin) und Verwaltungskosten (z. B. Jahresabschlussprüfung) einbezogen, nicht jedoch die Initialkosten, Transaktionskosten, Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung.

Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten), werden aus dem Vermögen des AIF bezahlt.

Weitere Gebühren, Kosten, Steuern, Provisionen und sonstige Aufwendungen bestehen nicht.

#### **16.8 Pauschalgebühr**

Für die Vergütungen und Kosten wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

#### **16.9 Rückvergütungen**

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

#### **16.10 Veröffentlichungen**

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

## 17. Ermittlung und Verwendung der Erträge.

### 80 17.1 Ermittlung der Erträge

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

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

Der AIF zahlt grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung und Rücklagenbildung verwendeten Erträge aus den Immobilien und Beteiligungen an den Objektgesellschaften und aus den Liquiditätsanlagen aus. Grundsätzlich ist vorgesehen, ab 2025 eine Auszahlung in Höhe von 3,50 % p. a. pro rata temporis jährlich an die Anleger in Form einer kostenfreien Überweisung auf das der Treuhänderin vom Anleger benannte Konto des jeweiligen Anlegers vorzunehmen.

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 erhalten die Anleger eine ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5 % p. a. Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit eines Anlegers zur Gesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

Veräußerungsgewinne sind zur Auszahlung vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw.

zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

### 17.3 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Grundsätzlich ist vorgesehen, jährliche Auszahlungen an die Anleger in Form einer kostenfreien Überweisung vorzunehmen.

### 17.4 Bisherige Wertentwicklung des AIF

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

## 18. Angaben der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften.

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

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

### 18.1 Einkommensteuer

#### 18.1.1 Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG), da den Anlegern steuerlich die Vermietungstätigkeit zugerechnet wird. Die Anleger tragen das Vermietungsrisiko und die Vermietungsinitiative, denn über die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft sowie über ihre gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte können sie auf die Vermietungstätigkeit Einfluss nehmen und tragen zugleich die wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Immobilienvermietung.

Der Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft besteht u. a. darin, dass das Unternehmen Immobilien oder vermögensverwaltende Beteiligungen an Objektgesellschaften erwirbt, hält und verwaltet, deren jeweiliger Zweck wiederum die langfristige Vermietung und Verpachtung von Pflegeeinrichtungen ist. Die Qualifizierung der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb scheidet damit aus, denn es liegt weder eine originäre gewerbliche Tätigkeit der Fondsgesellschaft vor noch ist von einer sogenannten gewerblichen Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG aufgrund ihrer Rechtsform als GmbH & Co. KG auszugehen.

Im Hinblick auf die Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve ist unklar, ob diese einkommensteuerlich den

Einkünften aus Kapitalvermögen oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 06.01.2015, AZ 6 K 6190/12, EFG 2015, S. 815) liegt bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen; die Zinseinnahmen gehören daher im Urteilsfall zu den Vermietungseinkünften.

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich einer pauschalen Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (§ 43 Abs. 1 Nr. 7 EStG i. V. m. § 43a EStG). Auf Antrag können die Kapitalerträge jedoch – vorbehaltlich einer Günstigerprüfung durch das Finanzamt – auch weiterhin in die laufende Einkommensbesteuerung einbezogen werden. Ein entsprechender Antrag kann nicht im Feststellungsverfahren der Gesellschaft gestellt werden, sondern bleibt dem Anleger bei seiner persönlichen Steuererklärung vorbehalten. Seit dem Jahr 2023 beträgt der Sparerfreibetrag in diesem Fall 1.000 € (bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000 €). Die Abgeltungsteuer ist als Unterform der Kapitalertragsteuer wie bisher auf die Einkommensteuer anrechenbar. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist bei den Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeschlossen. Diese Grundsätze gelten nur, wenn der Anleger seine Beteiligung im Privatvermögen hält; bei Beteiligungen im Betriebsvermögen würden Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen.

Die ausgeschütteten Erträge der Fondsgesellschaft unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

#### 18.1.2 Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte

Die Fondsgesellschaft ist handelsrechtlich zur Erstellung von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen verpflichtet. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung sind jedoch aufgrund der vermögensverwaltenden Tätigkeit der Gesellschaft nicht durch Betriebsvermögensvergleich (Steuerbilanz) zu ermitteln. Die Einkünfte werden vielmehr gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG durch Gegenüberstellung der Einnahmen (§ 8 EStG) und der Werbungskosten (§ 9 EStG) ermittelt. Für die zeitliche Zuordnung von Einnahmen und Werbungskosten ist gemäß § 11 EStG der

**82** tatsächliche Zufluss bzw. Abfluss bei der Fondsgesellschaft maßgebend. Grundlage der Einkünfteermittlung sind nicht die Auszahlungen an den Gesellschafter. Hierbei handelt es sich steuerrechtlich gesehen um Entnahmen des Gesellschafters, die für die Überschussermittlung grundsätzlich keine Bedeutung haben.

Die Beteiligungsergebnisse aus den Objektgesellschaften werden steuerlich (Objektgesellschaften) ebenfalls direkt der Fondsgesellschaft zugerechnet, wobei das Ergebnis der Objektgesellschaften selbst wieder nach den Grundsätzen des § 11 EStG (Zu- und Abflussprinzip) ermittelt wird.

### 18.1.3 Einnahmen und Ausgaben

Zu den Einnahmen gehören auf Ebene der Objektgesellschaften die Mieteinnahmen und auf Ebene der Fondsgesellschaft das im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung von der jeweiligen Objektgesellschaft zugewiesene steuerliche Ergebnis sowie bei allen Gesellschaften Kapitalerträge aus der Liquiditätsreserve. Werbungskosten sind solche Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG). Hierzu gehören bei den Objektgesellschaften insbesondere die Zinsen der lang- und kurzfristigen Fremdfinanzierungen, sämtliche Bankgebühren, die laufenden Haftungs-, Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen, Rechts- und Steuerberatungsaufwendungen, Bewertungs- und Instandhaltungsaufwendungen, die Absetzung für Abnutzung sowie die Sonderwerbungskosten.

Zu den zu aktivierenden Anschaffungskosten von geschlossenen Immobilienfonds gehören gemäß § 6e EStG auch Fondsetablierungskosten. Fondsetablierungskosten sind alle auf Grund eines vorformulierten Vertragswerks von den Anlegern zu zahlenden Aufwendungen. Hierzu zählen insbesondere die Initialkosten (Vertriebsprovisionen, Beratungsvergütungen für Konzeption und Marketing).

Die jährlichen Kosten für die Haftungsübernahme durch die jeweilige Komplementär-GmbH (soweit sie nicht auf die Investitionsphase entfallen) (Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften), die Zinsen der Eigenkapitalzwischenfinanzierung, die Kosten der KVG-Verwaltung, der Verwahrstelle und der laufenden Rechts- und Steuerberatung sowie die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) werden als weitere jährlich anfallende Werbungskosten angesetzt.

Bei Instandhaltungsaufwendungen auf Ebene der Objektgesellschaften handelt es sich um laufenden Instandhaltungsaufwand, der zum Zeitpunkt des Zahlungsabflusses als Werbungskosten berücksichtigt wird.

Abschreibungsbemessungsgrundlage bei der jeweiligen Objektgesellschaft ist der Kaufpreis für das Gebäude einschließlich Außenanlagen bzw. der Ablösebetrag zuzüglich der direkt dem Gebäudeanteil zurechenbaren Gebühren und Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft wird erfahrungsgemäß erst auf Grundlage einer Betriebsprüfung entschieden, die voraussichtlich erst in späteren Jahren stattfinden wird.

### 18.1.4 Zurechnung der Einkünfte/Treuhandbeteiligung

Subjekt der Einkünfterzielung ist stets die Personengesellschaft in der gesamthänderischen Verbundenheit ihrer Gesellschafter. Da die Fondsgesellschaft aber ihrerseits in einkommensteuerlicher Hinsicht kein eigenständiges Steuersubjekt darstellt, sind für Besteuerungszwecke die für die Personengesellschaft ermittelten Einkünfte anteilig ihren Gesellschaftern und damit den Anlegern zuzurechnen. Diese erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen, sofern die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen gehalten wird. Sollte bei einem Anleger das Halten der Beteiligung ausnahmsweise betrieblich bedingt sein, so lägen für diesen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Unabhängig davon, in welchem Vermögen der Anleger die Beteiligung hält, sind die Einkünfte aufgrund des steuerlich anzuerkennenden Treuhandverhältnisses dem Anleger (Treugeber) anteilig zuzurechnen. Durch die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages werden die Kriterien erfüllt, die die Finanzverwaltung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses fordert (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, S. 604). Die Treugeber sind einem Direktkommanditisten gleichgestellt. Die auf die Treuhänderin entfallenden Ergebnisanteile sind den Treugebern insbesondere dann zuzurechnen, wenn die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin in der Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Treugeber liegen und sie grds. verpflichtet ist, das Treugut auf Weisung des Treugebers zu halten und bei allen Handlungen im Rahmen der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers zu befolgen.

### 18.1.5 Überschusserzielungsabsicht

Voraussetzung für das Vorliegen von einkommensteuerlich relevanten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die Vermögensnutzungen der Gesellschaft der Erzielung positiver Einkünfte dienen. Die Gesellschaft muss die Absicht haben, innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Vermögens einen Totalüberschuss zu erzielen.

Bei der Prüfung, ob auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist, bleiben Wertsteigerungen des Vermögens, insbesondere etwaige Veräußerungsgewinne, außer Betracht. Dieser Überschuss muss während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung, regelmäßig die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie, erreichbar sein. Als Zeitraum der voraussichtlichen Nutzungsdauer einer Immobilie ist nach Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 ein Zeitraum von 30 Jahren anzusetzen, wobei auch bei geschlossenen Immobilienfonds (Rdn. 30 i. V. m. Rdn. 1 ff.) bei einer auf Dauer angelegten Vermietungs-/Verpachtungstätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht muss darüber hinaus auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters bejaht werden. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung seiner persönlichen Sonderwerbungskosten und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Gesellschaft einen Totalüberschuss erzielen. Wenn der Anleger beabsichtigt, seinen Kommanditanteil fremd zu finanzieren, kann es dazu kommen, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht nicht bejaht, obwohl eine modellhafte Fremdfinanzierung der Kapitaleinlagen im Fondskonzept nicht vorgesehen ist. Maßgebend bei der Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht ist die Absicht des Anlegers zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs. Soweit der Anleger nachweislich bereits zum Zeitpunkt des Beitritts beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Gesellschaft auszuscheiden, wären steuerliche Verluste von Anfang an im Rahmen der Einkommensteuer nicht zu berücksichtigen.

### 18.1.6 Ergebnisverteilung

Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Vergütungsansprüche der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin werden im Verhältnis der Gesell-

schafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander verteilt, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Beitrittserklärung vollständig einschließlich der notwendigen Identifikation nach dem Geldwäschegesetz eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags vollständig geleistet haben. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 erhalten die Anleger eine ergebnisunabhängige Anfangsauszahlung in Höhe von 2,5% p.a. Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit eines Anlegers zur Gesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Zusätzlich gilt folgende Regelung hinsichtlich des Ergebnisses: Die während der Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 erwirtschafteten Ergebnisse werden geschäftsjahresübergreifend unter allen Anlegern gleich verteilt. Die Anfangsauszahlung ist von dieser Gleichverteilung ausgenommen. Durch diese Sonderregelung soll sichergestellt werden, dass Anleger, die der Gesellschaft früh beigetreten sind, nicht neben der erhaltenen Anfangsauszahlung zusätzlich von überproportional hohen Anfangsverlusten profitieren.

Eine solche Regelung wird nach der Rechtsprechung steuerlich anerkannt, sofern – wie hier geplant – den später eintretenden Gesellschaftern ab ihrem Beitritt höhere laufende Verluste als früher eingetretenen Gesellschaftern zuerkannt werden und nicht rückwirkend Altverluste zugewiesen werden (vgl. BFH-Urteile vom 17. März 1987, BStBl. 1987 II, S. 558 und vom 8. September 1992, BStBl. 1993 II, S. 281).

### 18.1.7 Verlustbeschränkungen

Gemäß § 15b EStG können Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. § 15a EStG ist insoweit nicht anzuwenden.

**84** Ein Steuerstundungsmodell soll regelmäßig vorliegen, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dieses sei immer dann der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grundlage eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition kumulierte prognostizierte Verluste von mehr als 10 % des durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapitals mit positiven Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Mit Datum vom 17. Juli 2007 hat die Finanzverwaltung ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG vorgelegt und veröffentlicht. Gemäß Teilziffer 17 des Schreibens sind bei der Bestimmung der Höhe des Eigenkapitals solche Beträge abzuziehen, die auf der Ebene der Gesellschaft oder der Gesellschafter modellhaft fremdfinanziert werden.

Das vorgestellte Beteiligungsmodell bzw. die Fondsgesellschaft bietet keine Anteilsfinanzierung für Kapitalanleger an, sodass für die Beurteilung des Verhältnisses zwischen den prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend ist.

Die Anwendung der Regelungen des § 15b EStG ist bei mehrstöckigen Gesellschaften bereits auf Ebene der Untergesellschaften, hier der Objektgesellschaften, zu prüfen.

Nach der Prognoserechnung des vorgestellten Beteiligungsmodells ergibt sich bei prognosegemäßer Veranlagung bereits im zweiten Beteiligungsjahr bei der Fondsgesellschaft ein steuerlicher Gewinn unter Berücksichtigung der vollständig neu hinzukommenden Kommanditisten. Da prognosegemäß im ersten Jahr nur ein sehr geringer steuerlicher Verlust erzielt wird, ist daher bei diesem Beteiligungsmodell nicht von einem Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG auszugehen.

Gemäß § 15a EStG ist ein Verlustabzug bzw. -ausgleich mit anderen Einkünften ausgeschlossen, soweit bei einem beschränkt haftenden Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entsteht bzw. sich erhöht. Ein Abzug nach § 10d EStG scheidet, wie schon bei § 15b EStG, ebenfalls aus. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag durch Verluste sowie Aus-

zahlungen soweit gemindert wurde, dass sich ein negativer Saldo ergibt. Dies bedeutet, dass der Gesellschafter die Verluste nur bis zur Höhe seiner tatsächlich eingezahlten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen kann und ein darüber hinausgehender Verlust nur mit Gewinnen der Folgejahre verrechenbar ist. Nach dem BMF-Schreiben vom 30. Juni 1994 (IV B 3 S 2253b 12/94) gilt die Regelung des § 15a EStG auch sinngemäß für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften. In Anbetracht der prognostizierten Überschüsse bereits ab dem ersten Beteiligungsjahr ist mit einer negativen Auswirkung auf Grund des § 15a EStG nicht zu rechnen. Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung ist anders als bei der Anwendung des § 15b EStG eine persönliche Finanzierung der Einlage im Rahmen des Verlustausgleichsvolumen nicht zu berücksichtigen, sodass Finanzierungskosten der Anleger ausgleichsfähig bleiben, wenn die Ausgleichsmöglichkeit nicht bereits gemäß § 15b EStG ausgeschlossen ist.

#### **18.1.8 Verlustverrechnung auf Gesellschafterebene**

Gemäß § 10d EStG sind Verluste, die nicht bereits nach den Regelungen der §§ 15b und 15a EStG nicht ausgleichsfähig sind, dem Grunde nach grundsätzlich mit anderen Einkünften uneingeschränkt ausgleichsfähig. Zu diesem Grundsatz bestehen u. a. weiterhin für private Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 Abs. 3 EStG und seit dem 1. Januar 2009 auch gemäß § 20 Abs. 6 EStG für Einkünfte aus Kapitalvermögen Einschränkungen hinsichtlich der Verlustverrechnung.

Sofern dem Gesellschafter Verluste zuzurechnen sind, und sie ggf. mit anderen negativen Einkünften die übrigen positiven Einkünfte übersteigen, kann der entstandene negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d EStG wahlweise in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurück (Verlustrücktrag) oder aber in spätere Kalenderjahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). Der Verlustrücktrag ist auf 1 Mio. €, bei Ehegatten auf 2 Mio. € beschränkt. Aufgrund der aktuellen Corona-Steuerhilfegesetze ist die Verlustrücktragsmöglichkeit für Verluste der Veranlagungszeiträume 2020 bis 2023 vorübergehend auf maximal 10 Mio. € bzw. 20 Mio. € (bei Zusammenveranlagung von Ehegatten) erweitert worden. Ab dem Veranlagungszeitraum 2024 werden die Betragsgrenzen dann wieder auf den alten Rechtsstand von 1 Mio. € bzw. 2 Mio. € für zusammenveranlagte Ehegatten zurückgeführt. Darüber hinaus wurde im Rahmen dieser Gesetze der Verlustrück-

trag ab 2022 dauerhaft auf zwei Jahre ausgeweitet und erfolgt dabei in die unmittelbar vorangegangenen beiden Jahre. Das bislang gem. § 10d Absatz 1 Satz 5 und 6 EStG bestehende Wahlrecht wurde dabei eingeschränkt. Auf die Anwendung des Verlustrücktrages kann ab dem Verlustentstehungsjahr 2022 auf Antrag nicht mehr teilweise verzichtet werden.

Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht im Rahmen des Verlustrücktrages abgezogen worden sind, werden in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. € (bei Ehegatten 2 Mio. €) unbeschränkt, darüber hinaus in Höhe von bis zu 60 % des 1 Mio. € bzw. 2 Mio. € übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen.

Der Verlustrücktrag und der Verlustvortrag sind jeweils vorrangig vor den Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen von dem Gesamtbetrag der Einkünfte abzuziehen.

### 18.19 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

#### 18.19.1 Grundsatz

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie durch den AIF wird infolge des für Einkommensteuerzwecke geltenden Transparenzprinzips dem Anleger zugerechnet. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um einen nicht steuerpflichtigen Vorgang, sofern das Grundstück außerhalb der Zehnjahresfrist des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG veräußert wird.

Die gleichen Grundsätze gelten sowohl für die Veräußerung der Anteile am AIF durch den Anleger als auch die Veräußerung von Anteilen an einer Objektgesellschaft durch den AIF, § 23 Abs. 1 S. 4 EStG. Eine Ausnahme von der fehlenden Steuerpflicht greift dann, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Anlage sind auf der Ebene der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften Veräußerungen von Immobilien nicht vor dem Ablauf von rund 11 Jahren vorgesehen. Daher wird die Betätigung der Gesellschaft selbst als nicht gewerblich eingestuft.

#### 18.19.2 Gewerblicher Grundstückshandel auf Ebene des Anlegers

Allerdings können persönliche Umstände des Anlegers dazu führen, dass die Veräußerungen durch den AIF, die Objektgesellschaften und / oder die Veräußerung der

Anteile am AIF durch den Anleger auf seiner Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründen und daher bei ihm zu gewerblichen Einkünften führen, die grds. auch Gewerbesteuer auslösen. Überschreiten die von dem AIF bzw. den Objektgesellschaften getätigten und dem Anleger unter Zusammenrechnung mit der Veräußerung von Objekten, die ihm allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft zuzurechnen sind, den Rahmen der bloßen Vermögensverwaltung, wird der Anleger selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der BFH-Rechtsprechung kommt bei der Prüfung, ob ein solcher gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, neben der Anzahl der veräußerten Objekte dem zeitlichen Abstand zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung eine besondere Bedeutung zu. Gewerblichen Charakter erlangen die Veräußerungen grundsätzlich erst, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden und zwischen Grundstückserwerb und Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht. Dieses wird von der Rechtsprechung bei einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren stets angenommen. Diese Regelung gilt auch für den An- und Verkauf von »anderen Objekten«. Andere Objekte im Sinne der Verwaltung sind Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Fabriken und Pflegeheime.

Für die Prüfung, ob auf der Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, ist der Anteil des Anlegers an der Immobilie der Objektgesellschaft oder -gesellschaften für die Ermittlung der »Drei-Objekt-Grenze« jeweils einem Objekt gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 Abgabenordnung (AO) gleichzustellen. Bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück an verschiedene Erwerber stellt jeder Miteigentumsanteil ein Zählobjekt i. S. der »Drei-Objekt-Grenze« dar (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1995, BStBl. 1996 II S. 367). Voraussetzung hierfür ist jedoch nach Ansicht der Finanzverwaltung gemäß dem BMF-Schreiben vom 26. März 2004, dass der Anleger an der jeweiligen Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder, dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt. Nach dem BMF-Schreiben rechnet die Finanzverwaltung die (mittelbare) Veräußerung durch die Gesellschaft den einzelnen Gesellschaftern anteilig zu

Inwieweit es beim einzelnen Anleger zu einer Gewerblich-

**86** keit kommen kann, muss daher unter Hinzuziehung sämtlicher Grundstücksverkäufe dieses Anlegers anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft und erforderlichenfalls mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

#### 18.1.10 Feststellung der Einkünfte

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO einheitlich und gesondert durch das für die Gesellschaft zuständige Finanzamt (§ 18 Nr. 4 AO) grds. unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gemäß § 164 AO festgestellt. Im Rahmen dieser Feststellung werden auch die Feststellung der Gewinn-/Verlustverteilung auf die einzelnen Gesellschafter sowie eine eventuelle Feststellung des verrechenbaren Verlustes gemäß §§ 15b/15a EStG durchgeführt (§ 15b Abs. 4 EStG bzw. § 15a Abs. 4 EStG). Ferner sind die vom Gesellschafter persönlich getragenen Sonderwerbungskosten bereits im Feststellungsverfahren zu erklären, da ausschließlich in diesem Verfahren die Höhe der Einkünfte festgestellt wird. Eine Geltendmachung der Sonderwerbungskosten im Veranlagungsverfahren des Gesellschafters kommt nicht in Betracht. Daher ist es erforderlich, dass die Anleger ihre Sonderwerbungskosten der Gesellschaft rechtzeitig vor Erstellung der Feststellungserklärung mitteilen.

Die von dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt an die Wohnsitzfinanzämter der Gesellschafter mitgeteilten anteiligen Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Kapitalvermögen sind für diese bindend (§ 182 AO). Einwendungen gegen die Feststellungen des Finanzamtes bezüglich der Höhe oder der Verteilung der Einkünfte können nur gegenüber diesem und nicht gegenüber den Wohnsitzfinanzämtern und nur durch einen zur Geschäftsführung berufenen Gesellschafter erhoben werden.

#### 18.2 Umsatzsteuer

Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft ist u. a. der Erwerb, das Halten und Verwalten von vermögensverwaltenden Beteiligungen an den Objektgesellschaften, deren Zweck die langjährige Vermietung und Verpachtung von stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen ist. Die Fondsgesellschaft ist daher insoweit nicht Unternehmerin im Sinne des UStG. Die Fondsgesellschaft ist daher insoweit auch nicht berechtigt, die auf Eingangsleistungen lastende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen.

Der AIF und die Objektgesellschaften führen durch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfreie Umsätze aus (§ 4 Nr. 12 a) UStG). Ein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist möglich, wenn die Vermietung an Gewerbemietler erfolgt, die wiederum Umsätze erzielen, die zum Vorsteuerabzug berechtigigen. Da die im vorliegenden Investmentvermögen enthaltenen stationären/teilstationären Pflegeeinrichtungen regelmäßig nur umsatzsteuerfreie Leistungen erbringen (§ 4 Nr. 16 UStG), ohne für empfangene Leistungen die Vorsteuer abziehen zu können, scheidet die Option für den AIF und die Objektgesellschaften aus, ihre Umsätze steuerpflichtig zu behandeln. Bei den in der Prognoserechnung angesetzten Werten handelt es sich daher um Bruttowerte.

#### 18.3 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaften üben mit ihren jeweiligen Tätigkeiten ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeiten aus. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert (vgl. hierzu Abschnitt 14.2.22). Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Gesellschaften entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Gesellschafter in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Gewerbesteuerpflicht auslösen.

#### 18.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung sowohl im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall) als auch durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung) ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften, § 12 Abs. 1 ErbStG. Der Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter, § 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG.

Bei einer Schenkung hat dies zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen, zu deren Gesellschaftsvermögen Grundbesitz und Verbindlichkeiten gehören, als gemischte Schenkung zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des

Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung unterliegt der Schenkungsteuer, der entgeltliche Teil hingegen kann ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG darstellen, sofern die Schenkung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt. Bei Übergang in einem Erbfall kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung. Die Grundbesitzbewertung richtet sich nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Nach § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren.

Der Grundbesitzwert (dies gilt auch für den Grundbesitzwert der jeweiligen Objektgesellschaft) ist gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BewG auf den Bewertungsstichtag festgestellten Wert anzusetzen. Die Bewertung des Grundvermögens ist in den §§ 176ff BewG geregelt. Den Bewertungen ist der gemeine Wert zu Grunde zu legen (§ 177 BewG). Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass die Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im Ertragswertverfahren zu erfolgen hat (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG).

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert, der aus den Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird und dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag, also die Mietentgelte abzüglich Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate mit einem variablen Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für die Höhe des Vervielfältigers sind der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Bei einem Liegenschaftszinssatz von beispielsweise 6,5 v. H. und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren (die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Altenwohnheime ist gemäß Anlage 22 zu § 185 Abs. 3 S. 3, § 190 Abs. 4 S. 2 BewG mit 50 Jahren anzusetzen) beträgt der Vervielfältiger 14,15.

Sofern ein niedrigerer als der nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte gemeine Wert nachgewiesen werden kann, etwa durch die Bewertung eines Gutachters, ist dieser gemäß § 198 BewG anzusetzen. Von dem AIF aufgenommenes Fremdkapital kann mit dem Nennwert bei der Ermittlung

des steuerpflichtigen Erwerbs für Zwecke der Erbschaftsteuer abgezogen werden.

Die vorgenannten Grundsätze gelten auch bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen. Für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke gilt bei der Übertragung der Ansprüche aus einem Treuhandverhältnis als Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeanspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen die Treuhänderin (Bayerisches Landesamt für Steuern, Verfügung vom 14. Januar 2013, S 3811.1.1-4/St 34). Danach handelt es sich bei dem Herausgabeanspruch um einen einseitigen Sachleistungsanspruch, dessen steuerliche Bewertung sich daran orientiert, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Im Ergebnis gelten für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen an geschlossenen Immobilien-AIF die gleichen Bewertungsverfahren wie für direkt gehaltene Anteile. Für die Berechnung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen.

### 18.5 Grunderwerbsteuer

Im Investitions- und Finanzierungsplan wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Grundstücken mitsamt der darauf belegenen Immobilie mit einem durchschnittlichen, gewichteten Steuersatz in Höhe von 5,0% bezogen auf den Kaufpreis kalkuliert.

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG gilt u. a. der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 90% der Anteile an einer Grundstückspersonengesellschaft auf neue Gesellschafter als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, das Grunderwerbsteuer auslöst. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Die Regelung findet auch Anwendung auf den Eintritt in eine Grundstückspersonengesellschaft über eine Treuhänderin. Änderungen der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen von sog. Altgesellschaftern im Verhältnis zueinander sind dagegen in der Regel nicht zu berücksichtigen. Zu Zweifelsfragen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung gleich lautende Ländereiserlasse herausgegeben (Gleich

**88** lautende Erlasse vom 10. Mai 2022). Unter einem Anteil an der Personengesellschaft ist der Anteil der einzelnen Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen zu verstehen. Dieser definiert sich als der den einzelnen Gesellschaftern zustehende Wertanteil am Reinvermögen und ist ein schuldrechtlicher, gesellschaftsvertraglicher Anspruch des einzelnen Gesellschafters gegen die Gesamtheit.

Die im Wesentlichen gleichen Grundsätze gelten nach § 1 Abs. 2b GrEStG, wenn 90% der Anteile an einer Grundstückskapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übergehen. Zu Zweifelsfragen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 2b GrEStG hat die Finanzverwaltung gleich lautende Ländererlasse herausgegeben (Gleich lautende Erlasse vom 10. Mai 2022).

#### 18.6 Steuerliche Risiken

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

#### 18.7 Stand der steuerlichen Beurteilung

Bei der Betrachtung der steuerlichen Grundlagen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft wurde die deutsche Besteuerung von Privatpersonen zugrunde gelegt, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen halten. Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens sind in diesem Verkaufsprospekt dargestellt. Allerdings können einzelne Aspekte des Anlegers nicht berücksichtigt werden, die sich aus den persönlichen Umständen des Anlegers ergeben. Jedem Beteiligungsinteressenten wird daher dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Steuerfolgen bei einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit seinem persönlichen Steuerberater in Verbindung zu setzen und sich von diesem beraten zu lassen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der Auffassung der Finanzverwaltung sowie der Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Nachfolgende Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die dargestellten steuerlichen Grundlagen entfalten. Die Erläuterung der wesentlichen

Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens begründet keine konkrete Steuerberatung, sondern lediglich eine allgemeine Darstellung anlagebezogener Aspekte aus steuerlicher Sicht. Sie erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch den zuständigen Finanzämtern der Fondsgesellschaft und der Anteilseigner im Rahmen der Veranlagungsverfahren bzw. einer steuerlichen abschließenden Prüfung, z. B. i.R. einer Außenprüfung. Eine Haftung, für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung, kann daher nicht übernommen werden. Letztlich sollten aber nicht die steuerlichen Folgen für das angestrebte Investment ausschlaggebend sein, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Anlagekonzeptes.

## 19. Dienstleistungen und Auslagerungen.

### 19.1 Dienstleistungen gegenüber der KVG

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

- Der Vertrieb von Anteilen an dem AIF erfolgt durch die

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

Der Vertrag kann von den Parteien durch schriftliche Mitteilung mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

- Die Vermittlung von Fremdkapital für den Erwerb von Immobilienprojekten erfolgt durch die

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

Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn der Bestellungsvertrag beendet wird. Die KVG kann zum Ende der Grundlaufzeit (31. Dezember 2035) der Gesellschaft den Vertrag kündigen.

### 19.2 Auslagerungen seitens der KVG und der Verwahrstelle

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

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

- Anlegerverwaltung:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**
- Fondsbuchhaltung:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**

- Due Diligence Prüfungen:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**

- Property Management:  
**Verifort Capital Group GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**

- Asset Management:  
**Verifort Capital Asset Management GmbH,  
Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen**

Weiterhin hat die AIF-KVG folgende allgemeine Auslagerungen vorgenommen:

- Bereitstellung und Unterhaltung von Soft- und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der DV-Bürokommunikation auf die SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg
- EDV-Innenrevision auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
- Collateral Management für einige verwaltete Wertpapierfonds auf die Bank of New York Mellon SA/NV, London Branch
- Parametrisierung von SAP PEP
- Fondsbuchhaltungssystem Wertpapiere DIAMOS-F

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

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

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

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

## 20. Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer.

### 20.1 Jahresberichte

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

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH  
Kapstadtring 8, 22297 Hamburg  
Telefon +49 40 300 57-0  
Telefax +49 40 300 57-6070  
E-Mail [info@hansainvest.de](mailto:info@hansainvest.de)

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

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

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

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

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

### 20.3 Geschäftsjahr

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

### 20.4 Abschlussprüfer

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

Für die Geschäftsjahre 2024 bis 2035 wird der Abschlussprüfer jeweils von der Gesellschafterversammlung benannt. Mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes Geschäftsjahr 2023 soll die Mazars GmbH & Co. KG, Köln Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft beauftragt werden.

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

**92** Die Gesellschaft wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich zum 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit einfacher Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um bis zu fünf Jahre verlängert werden. Der Beschluss über die Verlängerung der Laufzeit ist nur wirksam, wenn die Verlängerung begründet werden kann.

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

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

- im Falle der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende, frühestens jedoch zum Ende der Grundlaufzeit (31. Dezember 2035) der Gesellschaft gemäß § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft;
- im Falle einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, zu kündigen und darüber hinaus eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen.

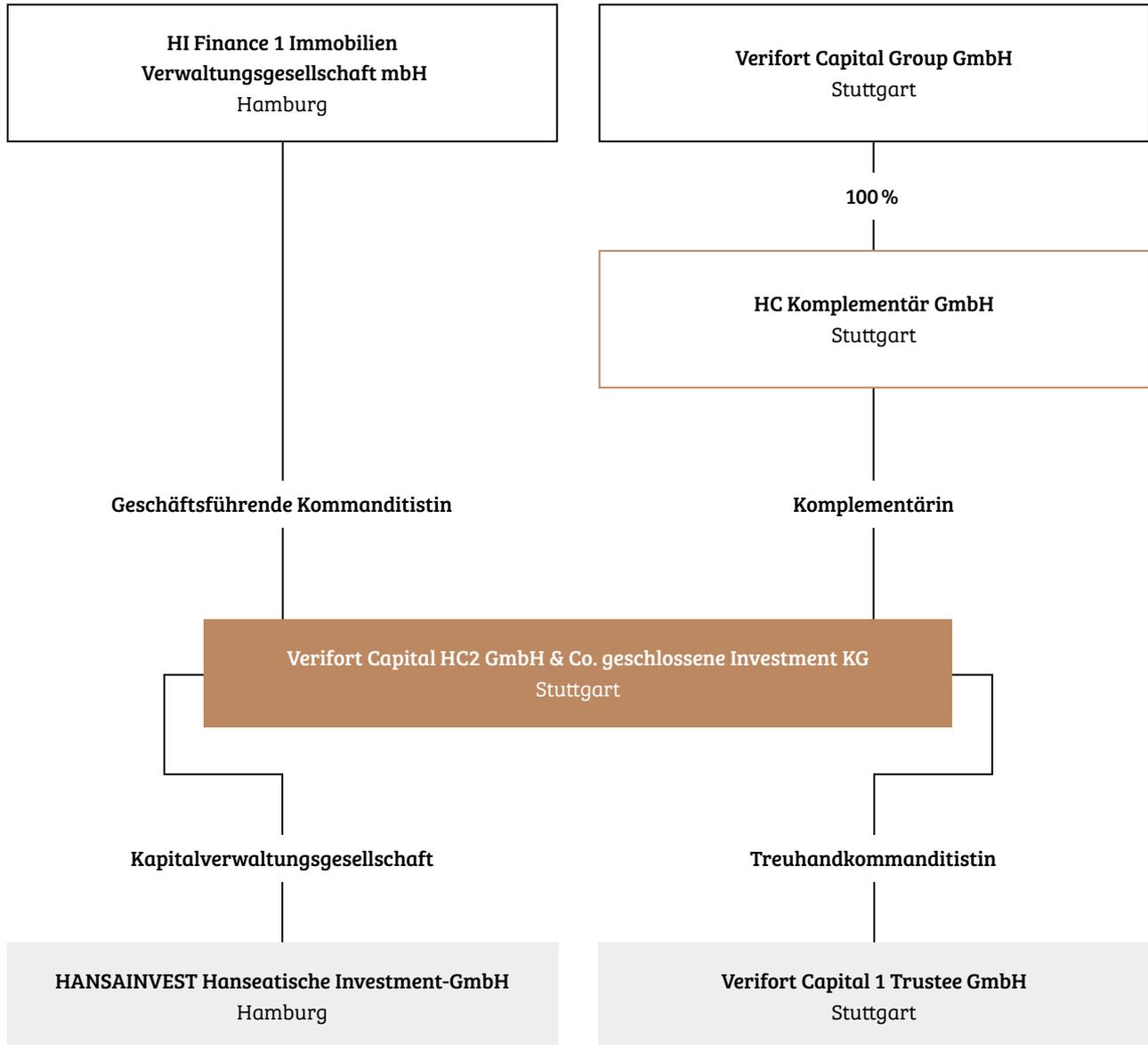
Für eine etwaige Übergangsphase ist die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch) nachvertraglich verpflichtet, den Fonds so lange (längstens jedoch bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist) weiter zu verwalten, bis eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam bestellt wurde.

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

Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

## 22. Darstellung AIF-Struktur.

### Fondsstruktur



\* Es handelt sich um ein Unternehmen außerhalb der Verifort Capital Gruppe.

## 23. Besondere Informationen für Fernabsatzverträge.

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

### 23.1 Informationen über die wesentlichen Vertragspartner, Aufsichtsbehörden

Fondsgesellschaft

**Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRA 740011)

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

Geschäftsführer: HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft (Komplementärin)

**HC Komplementär GmbH**

Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 787416)

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

Geschäftsführer: Frank M. Huber, Frank Herrmann

Geschäftsführerin der Fondsgesellschaft (Geschäftsführende Kommanditistin)

**HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 160034)

Ladungsfähige Anschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Geschäftsführer: Oliver Grimm, Fabian Sass

Treuhandkommanditistin (Treuhanderin)

**Verifort Capital I Trustee GmbH**

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

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

Geschäftsführer: Johann A. Cormann

Initiator des Beteiligungsangebots, Prospektherausgeber, Vertreter

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 12891)

Ladungsfähige Anschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Jörg W. Stotz, Nicholas Brinckmann und Ludger Wibbeke

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**

Sitz: Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg (HRB 12891)

Ladungsfähige Anschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Jörg W. Stotz, Nicholas Brinckmann und Ludger Wibbeke

Verwahrstelle

**Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft**

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

Ladungsfähige Anschrift: Kehr wieder 9, 20457 Hamburg

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

### 23.2 Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft

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

### 23.3 Aufsichtsbehörden

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

### 23.4 Vertriebspartner/Vermittler

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

#### Verifort Capital Distribution GmbH

Sitz: Tübingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart (HRB 764241)  
Ladungsfähige Anschrift: Konrad-Adenauer-Str. 15, 72072 Tübingen

### 23.5 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

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

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

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

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an dem AIF besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis. Im Falle der mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhänderin besteht zwischen dem Anleger und der Treuhänderin ein Vollrechtstreuhandverhältnis. Der Treuhandvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Kapitel »15. Anteile« dieses Verkaufsprospekts auf den Seiten 72–75, dem Gesellschaftsvertrag des AIF und dem Treuhandvertrag, abgedruckt in den Anlagen II und III.

#### 23.5.2 Widerrufsrechte

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

#### 23.5.3 Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin ergeben sich keine Leistungsvorbehalte. Eine Beteiligung ist nach der vollständigen Einwerbung des Zeichnungskapitals nicht mehr möglich. Die Rückzahlung der eingezahlten Beträge wird nicht durch einen Dritten garantiert. Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um ein Finanzinstrument, welches wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Es besteht insbesondere ein Totalverlustrisiko. Für eine ausführliche Darstellung der mit einer Beteiligung an dem AIF verbundenen Risiken wird auf das Kapitel »14. Risiken« auf den Seiten 62–72 dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

#### 23.5.4 Beendigung der Beteiligung, Kündigungsregelungen

Der AIF wurde befristet gegründet und endet grundsätzlich am 31. Dezember 2035, ohne dass es eines gesonderten

Auflösungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung bedarf, vorbehaltlich eines abweichenden Gesellschafterbeschlusses. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um fünf Jahre verlängert werden. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist eine ordentliche Kündigung des Gesellschafters in Bezug auf seine Beteiligung ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

### 23.5.5 Einlagen, Preise

Der Anleger hat eine Kapitaleinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis 5% bezogen auf die Kapitaleinlage zu leisten. Die Mindestzeichnung beträgt 5.000€; höhere Beträge müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein.

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

Im Rahmen seiner Beteiligung an dem AIF können dem Anleger über die Kapitaleinlage und den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis 5% der Kapitaleinlage hinaus weitere Kosten entstehen, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen am Investmentvermögen verbunden sind.

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

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

Generell sind von dem Anleger persönlich veranlasste Kosten wie Telefonkosten, Porto, Bankgebühren, Steuerberatungskosten, Kosten aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung bzw. für eine eventuelle Vertretung des Anlegers auf einer Gesellschafterversammlung oder die aufgrund der Besichtigung einer Fondsimmoblie entstehenden Reisekosten selbst zu tragen.

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

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

### 23.5.7 Zahlung, Erfüllung der Verträge

Die Kapitaleinlage (Zeichnungsbetrag) zzgl. 5% Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Annahme der Beitrittserklärung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie aus dem Gesellschaftsvertrag.

### 23.5.8 Rechtsordnung und Gerichtsstand

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

### 23.5.9 Vertragssprache

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

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

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

Die Möglichkeit zur Beteiligung an dem AIF endet mit dem Schließungstermin. Diese Frist kann durch die geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf – einmal oder mehrfach verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024.

Die geschäftsführende Kommanditistin kann bis zum Schließungstermin nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 60.000 T€ zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder der AIF anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens die Vollplatzierung zu erklären, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist.

#### **23.5.11 Außergerichtliche Streitschlichtung**

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

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

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

Die Voraussetzungen für den Zugang regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Schlichtungsstelle erhältlich ist. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank in Textform in deutscher Sprache (z. B. Schreiben, E-Mail, Fax) zu übermitteln. In dem Antrag ist die Streitigkeit zu schildern und ein konkretes Begehren darzulegen. Dem Antrag sind ggf. weitere zum Verständnis der Streitigkeit erforderliche Unterlagen beizufügen (z. B. Stellungnahmen, Belege und sonstige Mitteilungen). Im Schlichtungsverfahren hat der Anleger als Antragsteller zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat und dass ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nicht abgelehnt worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinrei-

chende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

Die KVG hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. anrufen. Die Verwaltungsgesellschaft nimmt ausschließlich an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der »Ombudsstelle für Investmentfonds« lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon +49 30 6449046-0  
Telefax +49 30 6449046-29  
Email [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

#### **23.5.12 Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds/ einer Einlagensicherung**

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

## 24. Glossar

98	Alternativer Investmentfonds (AIF)	Jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Anlagezweige, dessen Zweck in gemeinsamen Anlagen besteht und der kein Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) im Sinne der OGAW-Richtlinie ist.
	AIFM-Richtlinie	Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010.
	Asset Management	Vermögensverwaltung
	Ausgabeaufschlag	Vom Anleger zu zahlendes Aufgeld oder Aufschlag auf den Nenn- oder Nominalwert (100 %). Er dient der Deckung eines Teils der Kosten, die bei Absatz und Vertrieb der Anteile durch den entsprechenden Dienstleister entstehen und wird an diesen ausgezahlt.
	Basisinformationsblatt (PRIIPS)	Gesetzlich vorgeschriebenes kompaktes Informationsblatt zur Information von Anlegern über die wesentlichen Inhalte und Risiken eines AIF.
	Beginn des Vertriebs	Der Zeitpunkt des Beitritts des ersten Anlegers.
	Blind Pool	AIF, bei dem zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung durch den Investor die Investitionsobjekte noch nicht feststehen, gleichwohl durch die Anlagestrategie definiert sind.
	Beitrittsphase	Die Phase, in der Anleger dem AIF beitreten können. Sie beginnt mit dem Beitritt des ersten Anlegers und endet mit dem Schließungstermin.
	Commitment-Methode	Berechnungsmethode nach Art. 8 EU-AIFMD DVO zur Ermittlung des Gesamtrisikos durch Summierung der absoluten Werte aller Positionen.
	Direktkommanditist	Anleger, der der Fondsgesellschaft ohne Einschaltung eines Treuhänders, d. h. unmittelbar beiträgt und namentlich im Handelsregister eingetragen ist.
	Eigenkapitalrückzahlung	Ausschüttung des Fonds, die nicht dem handelsrechtlichen Gewinn entspricht.
	Eigenkapitalvermittlungsvergütung	Vergütung, die für die Vermittlung der Anteile an der Fondsgesellschaft an den Vermittler zu zahlen ist.
	Eigenkapitalzwischenfinanzierung	Finanzierung zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Erwerb des Anlagegegenstandes und der eigentlichen bzw. vollständigen Erbringung des Eigenkapitals durch den Anleger.
	Einkaufsfaktor	Kennziffer zur Bewertung des Anlageobjektes, die sich aus dem Verhältnis des Kaufpreises zur Jahresnettokaltmiete errechnet.
	Einlagensicherung	Anlegerschutz zur Sicherung des von ihm angelegten Kapitals durch freiwillige oder gesetzliche Maßnahmen.
	Emissionskapital	Das gesamte geplante vom Immobilienfonds eingeworbene Anlegerkapital.
	Ertragswertverfahren	Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden.
	Fremdfinanzierungsvolumen	Umfang der Finanzierungsmaßnahmen, die der Beschaffung von Fremdkapital zur Deckung des Kapitalbedarfs dienen.

Fremdkapitalquote	Kennzahl zur Angabe des prozentualen Verhältnisses zwischen Fremdkapital und Gesamtkapital.
Fungibilität	Handelbarkeit, Verfügbarkeit bzw. Veräußerbarkeit von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen bzw. sonstigen Vermögensgegenständen.
Gesamtkapitalrendite	Rentabilitätsmaß, mit dem die Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals, bestehend aus dem zugeführten Eigen- und Fremdkapital, berechnet wird.
Gesamtmittelrückfluss	Summe aller Auszahlungen an den Anleger, die sich aus den erwirtschafteten Erträgen des Fonds und der Rückzahlung des ursprünglich eingezahlten Kapitals des Anlegers zusammensetzt. Seine Angabe erfolgt in der Regel in Prozent.
Haftenlage	Im Handelsregister einzutragender Betrag, bis zu dem ein Kommanditist/Anleger gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der Gesellschaft einzustehen hat.
Immobilienwertermittlungsverordnung	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Indexierung	Dynamisierung eines Betrages durch Knüpfung an die Entwicklung bestimmter Indizes zur Absicherung des Inflationsrisikos.
Initialkosten	Initialkosten bezeichnen jene Kosten, die während der Konzeption und des Vertriebs von geschlossenen Investmentvermögen anfallen. Diese Kosten werden nicht gewinnbringend für den Anleger investiert, sondern dienen u. a. der Vergütung von Anbieter, Verwaltungsgesellschaft und Vertrieb. Anlageberater haben eine Aufklärungspflicht über alle für die Entscheidung der Investoren wichtigen Gesichtspunkte, zu denen diese Initialkosten wegen ihrer renditevermindernden Wirkung zählen.
Initialkostenquote	Anteil der Initialkosten, die die Gesellschaft während der Beitrittsphase für fondbezogene Ausgaben zu zahlen hat.
Investmentvermögen	Gesetzlicher Oberbegriff für rechtlich selbstständige Vermögen oder Sondervermögen, unter denen Anlegerkapital gebündelt wird.
Jahresnettokaltniete	Die Jahresnettokaltniete ist die jährlich vom Mieter zu zahlende Miete ohne jegliche Nebenkosten.
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Gem. § 17 Abs. 1 KAGB sind Kapitalverwaltungsgesellschaften Unternehmen mit satzungsmäßigem Sitz und Hauptverwaltung im Inland, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, inländische Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu verwalten. Die Verwaltung eines Investmentvermögens liegt vor, wenn mindestens die Portfolioverwaltung oder das Risikomanagement für ein oder mehrere Investmentvermögen erbracht wird.
Kommanditgesellschaft	Nach § 161 HGB ist eine Gesellschaft, deren Zweck auf den Betrieb eines Handelsgewerbes unter gemeinschaftlicher Firma gerichtet ist, eine Kommanditgesellschaft, wenn bei einem oder bei einigen von den Gesellschaftern die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist, während bei dem anderen Teil der Gesellschafter eine Beschränkung der Haftung nicht stattfindet.
Kommanditist	Gesellschafter, bei dem in Abgrenzung zum Komplementär die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist.
Kommanditkapital	Von jedem einzelnen Kommanditisten eingebrachtes Kapital.

100 Leverage-Hebel	Hebel in Bezug auf den Gewinn und die Eigenkapitalrentabilität, indem diese durch die Aufnahme von Fremdkapital gesteigert werden, solange der Fremdkapitalzinssatz niedriger ist als die durchschnittliche Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals.
Liquiditätsprognose	In Liquiditätsprognosen werden die zu erwartenden Zuflüsse und Abflüsse zu einem festgelegten Prognosezeitraum ermittelt und ausgewiesen. Bei der Ermittlung der geplanten Zahlungsflüsse ist es möglich, verschiedene Faktoren zu berücksichtigen.
Mündelsichere Investition	Auf formlosen Antrag im Rahmen des § 1811 BGB vom Vormundschaftsgericht für »mündelsicher« erklärte Investitionsanlage, die den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Vermögensverwaltung nicht zuwiderläuft.
Nachhaltigkeitsmerkmale	Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.
Nachhaltige Investition	Eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.
Nachhaltigkeitsrisiko	Ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.
Nettoinventarwert (NAV)	Der Net Asset Value (NAV) oder Nettoinventarwert wird durch Bewertung des Investmentvermögens ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten. Der Nettoinventarwert pro Anteil errechnet sich durch die Division des Wertes des Investmentvermögens durch die Zahl der in Verkehr gelangten Anteile.
Nettovermögenswert	Der Nettovermögenswert drückt den rechnerischen Substanzwert eines Fonds aus Sicht des Anlegers aus.
Objektgesellschaft	Eine Objektgesellschaft ist eine zur Erreichung eines engen und genau definierten Zwecks gegründete Gesellschaft.
Platzierungsphase	Zeitraum, in dem Anteile einer Fondsgesellschaft einem bestimmten Investorenkreis angeboten werden.
Prime Broker	Ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds spezialisierter Finanzdienstleister. Wichtige Tätigkeiten umfassen dabei die Bereitstellung von Fremdkapital gegen Sicherheiten zur Finanzierung von Einschuss und Nachschuss, Aufforderungen an Terminmärkte, die Beschaffung von Wertpapieren, Intermediärdiensten in Zusammenhang mit einer Wertpapierleihe, die Besorgung und Abrechnung von Wertpapiergeschäften, die der Hedgefonds tätigt und auch die Verwahrung von Wertpapieren.
pro rata	anteilig
Property Management	Teilgebiet des Immobilienmanagements und operatives Objektmanagement mit den Bereichen Planung, Steuerung, Controlling, Reporting und Risikomanagement.
Publikums-AIF	Ein Publikums-AIF ist ein Alternativer Investmentfonds in den auch Privatanleger investieren dürfen.

Schließungstermin	Der Zeitpunkt, mit dem die Beitrittsphase endet. Der Schließungstermin liegt 18 Monate nach dem Beginn des Vertriebs. Die geschäftsführende Kommanditistin kann den Schließungstermin nach freiem Ermessen verschieben, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024.
Taxonomiekonforme Investition	Investition in eine oder mehrere Wirtschaftstätigkeiten, die gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-VO) als ökologisch nachhaltig gelten.
Treugeber	Natürliche oder juristische Person, die dem Treuhänder Sachen oder Rechte im Hinblick auf eine Treuhandschaft überträgt und über die Treuhänder/Treuhandkommanditisten mittelbar eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft hält.
Treuhänder	Natürliche oder juristische Person, über die sich Anleger an der Anlagegesellschaft beteiligen. Sie nimmt nach außen die volle Rechtsstellung eines Eigentümers an, insbesondere haftet sie. Im Innenverhältnis ist sie dem Treugeber jedoch verpflichtet, sich nur gem. des Treuhandvertrages an der Anlagegesellschaft zu beteiligen.
Treuhandkommanditist	Natürliche oder juristische Person, die sich für Anleger im eigenen Namen an einer Anlagegesellschaft beteiligt ist, aber auf Rechnung und Risiko des Treugebers handelt.
Treuhandvertrag	Vertrag zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber, insbesondere der Rechte und Pflichten sowie weiterer Vereinbarungen.
Verbraucherpreisindex (VPI)	Der Verbraucherpreisindex ist ein Preisindex, der die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen misst, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen.
Verkehrswert	Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Begebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Beschaffenheiten des Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Verlustrücktrag	Verrechnung von aktuellen Verlusten mit zeitlich vorherigen Gewinnen.
Wertentwicklungsrisiko	Risiko der Wertveränderung, das vom Anleger im Hinblick auf das von ihm investierte Kapital zu tragen ist.
Wertsicherungsklausel	Klausel zur Sicherung der Geldschuld vor Veränderungen des Geldwertes, insbesondere zum Schutz vor Inflationsrisiken, indem die Zahlungsverpflichtungen an Preisentwicklungen angepasst werden.
Zeichnungskapital	Betrag, zu dessen Einzahlung der Investor sich im Zeichnungsschein dem Fonds gegenüber verpflichtet.
Zeichnungsphase	Vom Emittenten festgelegter Zeitraum, innerhalb dessen Anteile an einem AIF zu einem festgelegten Preis gezeichnet werden können.

## Anlage I: Anlagebedingungen.

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

**Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG, Tübingen**  
(nachstehend »Gesellschaft« oder »AIF« genannt)

extern verwaltet durch die

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**  
(nachstehend »AIF-KVG« genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF »Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG«, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

#### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

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

#### § 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft muss mindestens 75 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) in die unter § 1 Ziffer 1 und 2 aufgeführten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 20 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 3 und 4 gehalten werden.
2. Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über eine Objektgesellschaft oder andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, werden folgende Kriterien eingehalten, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:
  - a. Nutzungsart:  
Mindestens 75 % des investierten Kapitals wird in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozial-

immobilien (»Health & Care«) und in gemischt genutzte Immobilien angelegt. Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeapartments / ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z. B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Betreiberformen zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75 % der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltmiete der zu erwerbenden gemischt genutzten Immobilie betragen. Hiervon kann abgewichen, wenn die vor genannte Quote von 75 % unter Betrachtung aller bisher erworbenen gemischt genutzten Immobilien zu dem Zeitpunkt eingehalten ist.

b. Region:

Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

c. Größenklassen:

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 20 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

d. Einkaufsfaktor:

Der Einkaufsfaktor einer Immobilie, d. h. der Quotient aus dem vertraglichen Kaufpreis des zu erwerbenden Objektes und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete des Objektes, übersteigt nicht den Wert 25,0 bei Ankauf. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der voran genannte Einkaufsfaktor von 25,0 unter Betrachtung aller bisher erworbenen Immobilien nicht überschritten wird.

3. Die Anlage erfolgt unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung i. S. v. § 262 Abs. 1 S. 1 KAGB zu gewährleisten.
4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 18 Monate nach dem Zeitpunkt, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, in Einklang mit den in den Ziffern 1 bis 3 aufgeführten Anlagengrenzen 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.
5. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

### § 3 Soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Die Gesellschaft soll im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (nachfolgend »Offenlegungsverordnung« genannt) berücksichtigen und fördern.

Alle Immobilien, die direkt oder indirekt über Objektgesellschaften gehalten werden, müssen einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer sozialer Ziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung leisten und dürfen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt- und Sozialziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung führen.

Die Gesellschaft leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung von sozialen Zielen, indem sie entsprechend

der Beschränkung der Nutzungsart und den weiteren Eigenschaften der Immobilien mit mindestens 75% der Investitionen einen Beitrag zum Ziel der sozialen Integration und Unterstützung von durch Betreuungs- oder Pflegebedürftigkeit benachteiligten Menschen leistet. Die soziale Bedeutung bedarfsgerechter Betreuung, Pflege sowie einer flächendeckenden Gesundheitsversorgung ergibt sich insbesondere aus den Zielen 3 und 11 der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, zu deren Umsetzung sich die Bundesrepublik Deutschland bekannt hat. Gleichzeitig führen die demografischen Veränderungen in Deutschland zu einer kontinuierlichen Zunahme der Betreuungs- und Pflegebedürftigen und damit zu einem steigenden Bedarf an geeigneten Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«).

Im Einzelnen:

Das Ziel 3 der UN-Agenda 2030 ist Gesundheit und Wohlergehen. Darunter versteht sich die Förderung eines gesunden Lebens und Wohlergehens aller Menschen jeden Alters<sup>1</sup>. Die Verbesserung der Gesundheit ist ein zentrales Anliegen der UN-Agenda 2030.<sup>1</sup> Prioritäre Handlungsbereiche sind dabei die Verbesserung und Stärkung des Pflegesystems sowie die kontinuierliche Stärkung von nationalen Gesundheitssystemen.<sup>2</sup> Investitionen in Immobilien mit den in § 2 Ziffer 2 lit. a. festgelegten Nutzungsarten dienen der Erreichung dieses Ziels. Denn dadurch fließt Investitionskapital in die Infrastruktur, die für das Pflege- und Gesundheitssystem erforderlich ist. Gerade aufgrund der alternden Gesellschaft in Deutschland wird ein steigender Bedarf an geeigneten Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«) bestehen. Dazu ist auch privates Kapital erforderlich.

Das Ziel 11 der UN-Agenda 2030 ist nachhaltige Städte und Gemeinden. Konkreter bedeutet dies, dass Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestaltet werden sollen.<sup>3</sup> Eine Schlüsselaufgabe in diesem Bereich ist der ökologische und barrierefreie Umbau von Gebäuden.<sup>3</sup> Allen Bevölkerungsgruppen soll die Teilhabe ermöglicht werden.<sup>4</sup> Dabei rückt auch der demografische Wandel in den Fokus.<sup>5</sup> Die Investitionen in Pflege- und Sozialimmobilien leisten einen Beitrag zu diesem Ziel. Diese

Immobilien entsprechen den Bedürfnissen einer alternden und pflegebedürftigen Gesellschaft und ermöglichen eine längere und bessere Teilhabe.

Die unter diesem § 3 formulierten Punkte gelten nicht als Anlagegrenzen sondern als ESG-Strategieansätze, die im Rahmen der in § 4 (Besondere Anlagegrundsätze) definierten Grenzen überwacht werden.

#### § 4 Besondere Anlagegrundsätze

Alle Immobilien, die direkt oder indirekt über Objektgesellschaften gehalten werden, sollen einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer der sozialen Ziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung leisten und dürfen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt- und Sozialziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung führen, ohne dass damit die Voraussetzungen für Investitionen gemäß eines Art. 9 Fonds der Offenlegungsverordnung im Sinne von Impact Investment (Nachhaltigen Investitionen) gegeben sind.

##### 1. Merkmale

Nachfolgende soziale Merkmale sollen hierzu bei der Auswahl und der Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien der Gesellschaft berücksichtigt werden:

##### a. Merkmal 1: Nutzungsart

Die Gesellschaft investiert mindestens 75% des investierten Kapitals in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«) und in gemischt genutzte Immobilien.

Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber:

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeapartments/ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;

1 | Bericht über die Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung – Freiwilliger Staatenbericht Deutschlands zum HLPF 2021, Seite 40. URL: <https://www.bmz.de/resource/blob/86824/staatenbericht-deutschlands-zum-hlpf-2021.pdf> (letzter Zugriff: 01.02.2023)

2 | Ebd. Seite 45

3 | Ebd. Seite 84

4 | Ebd. Seite 86

5 | Ebd. Seite 89

- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z. B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltemiete bei Erwerb mindestens 75% der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltemiete aller erworbenen gemischt genutzten Immobilien betragen.

Messbarkeit: Die Erfüllung wird über die Mietverträge bzw. die in den Mietverträgen vereinbarte Jahresnettokaltemiete nachgewiesen.

#### b. Merkmal 2: Aufzug

Aufzüge dienen der Barrierefreiheit. Hierdurch wird es insbesondere älteren Menschen und auch Menschen mit einem Handicap erleichtert, die Einrichtungen in den Immobilien zu nutzen, wodurch diese, wie oben beschrieben, zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 der UN-Agenda 2030 beiträgt.

Die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien der Gesellschaft haben folgende Merkmale:

- Mehrgeschossige Immobilien sind mit mindestens einem Aufzug ausgestattet;
- bei mehrgeschossigen Immobilien sind mindestens 75% der Quadratmeter der Nutzflächen mit einem Aufzug zu erreichen.

Messbarkeit: Die Erfüllung der Merkmale wird durch entsprechende Ankaufsunterlagen (Bauzeichnungen) sowie die Kauf- und Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

#### 2. Nachhaltigkeitsindikatoren für nachhaltige Auswirkungen

Die Gesellschaft beachtet die Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen.

Die Gesellschaft vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen von Nachhaltigkeitszielen, indem unter anderem keine Investitionen in Bestandsimmobilien erfolgen, die bei dem Primärenergiebedarf für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) nicht mindestens die Vorgaben der Energieeffizienzklasse C nach § 86 GEG (Gebäudeenergiegesetz) erfüllen.

Die Energieeffizienzklasse der für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteile ist dem Energieausweis zu entnehmen. Sollte kein Energieausweis vorliegen, wird dieser vor Ankauf der Immobilie durch einen externen Sachverständigen erstellt.

Die Gesellschaft darf nur von diesem Ausschlusskriterium abweichen, wenn an den Bestandsobjekten innerhalb von 24 Monaten nach dem Ankauf Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit denen für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) die einschlägige Energieeffizienzklasse C erreicht wird.

Es erfolgen zudem keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Verarbeitung von fossilen Brennstoffen stehen. Auch insofern wird den Vorgaben des finalen Entwurfs der Delegierten Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie-VO Rechnung getragen.

Die Erfüllung dieser Nachhaltigkeitsindikatoren wird durch entsprechende Ankaufsunterlagen sowie die Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

Die Gesellschaft darf ferner nur in solche Geldmarktinstrumente i. S. d. § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen investieren, deren Emittenten bzw. Portfoliounternehmen laut den Produktinformationen zu dem jeweiligen Geldmarktinstrument ihren Umsatz

- zu nicht mehr als 10% aus der Energiegewinnung oder dem sonstigen Einsatz aus/von fossilen Brennstoffen (exkl. Erdgas),

**106**

- zu nicht mehr als 10% aus der Förderung von Kohle und Erdöl,
- zu nicht mehr als 10% aus dem Abbau, der Exploration und aus Dienstleistungen für Ölsand und Ölschiefer oder
- nicht aus der Herstellung oder dem Vertrieb aufgrund von internationalen Konventionen (z.B. Chemiewaffenkonvention) geächteter Waffen

generieren.

**§ 5 Leverage und Belastungen**

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

**§ 6 Derivate**

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

**II. Anteilklassen****§ 7 Anteilklassen**

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

**III. Ausgabepreis und Kosten****§ 8 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten**

1. **Ausgabepreis**  
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 5.000€. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000€ teilbar sein.
2. **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**  
**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,85% des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,44% der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 10,00% der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.**
3. **Ausgabeaufschlag**  
Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00% der Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
4. **Initialkosten**  
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7,44% der gezeichneten Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

## 5. Steuern

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

## § 9 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 2,424 % p.a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Abweichend davon erhalten die AIF-KVG, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und die geschäftsführende Kommanditistin zusammen für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 93.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr. Ist der Zeitraum kürzer als 36 Monate, verringert sich die Mindestgebühr proportional nach der Anzahl der Monate. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 8 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 9 und eine Finanzierungsvermittlungsvergütung nach Ziffer 10 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

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

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

a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,51% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von

75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

- b. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend von dieser Regelung wird für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsaufgabe eine Mindestvergütung von 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart.
- c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 € inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung erhält der geschäftsführende Kommanditist für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.
- d. Der Registertreuhandkommanditist erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die er allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen

Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

#### 4. Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,75% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Ziffer 3 a) nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

#### 5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

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

#### 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,085% des Nettoinventarwerts der Gesellschaft zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Für das Kalenderjahr 2023 ist die Vergütung taggenau bis zum 31.12.2023 zu berechnen. Als Mindestvergütung der Verwahrstelle wurde ein Vergütungssatz von 11.900€ für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, soweit diese für den betreffenden Umsatz anfällt.

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

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

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

1. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, ausgenommen Aufwendungen, welche der Verifort Capital Group GmbH entstehen;
5. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
13. angemessene Kosten für einen Beirat;

14. Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten der Immobilien (u. a. bezüglich ESG-Kriterien der Vermögensanlage wie z. B. Reporting, Zertifizierung, ESG-Ratings, ESG-Screening, Bewertung, Beratung, Sachverständige). Für Artikel 6-, 8- oder 9- Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung Kosten im Zusammenhang mit der Erhebung und Auswertung von Daten sowie der Erstellung von Analysen.
- b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
8. Transaktionskosten sowie Transaktionsvergütung:
- a. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- b. Werden die Vermögensgegenstände erworben, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,20 % des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien ohne Anschaffungsnebenkosten (nachfolgend »Netto-Kaufpreis« bzw. »Netto-Verkaufspreis«).
- c. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,10 % der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.
- d. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält zusätzlich die Verifort Capital Group GmbH eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 1,75 % der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.
- e. Die Transaktionsvergütungen nach Buchstaben b., c. und d. fallen auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Netto-Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
9. Erfolgsabhängige Vergütung
- Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b. die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,50 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
- Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 20,0 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

**110**

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

**10. Finanzierungsvermittlungsvergütung**

Für die erfolgreiche Vermittlung von langfristigem Fremdkapital erhält die Verifort Capital Group GmbH eine Finanzierungsvermittlungsvergütung von bis zu 1,00 % bezogen auf das vermittelte langfristige Fremdkapital. Die Vergütung versteht sich inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**11. Geldwerte Vorteile**

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

**12. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

- a. Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,00 % des Anteilwertes verlangen.

**13. Steuern**

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

**IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte****§ 10 Ausschüttung**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

**§ 11 Geschäftsjahr und Berichte**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2035 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit können insbesondere darin bestehen, dass
  - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
  - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
  - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder

- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
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 in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen..
  5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### **§ 12 Verwahrstelle**

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Ver-

wahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Ziffer 3 unberührt.

#### **§ 13 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

Datum: 10. März 2023

## Anlage II: Gesellschaftsvertrag der Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

112

### § 1 Firma, Sitz und Bekanntmachungen

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Tübingen.
3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur  
im Bundesanzeiger.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und das Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen die Gesellschaft als Kommanditistin beteiligt ist (»Objektgesellschaften«).
2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die die den Vorgaben der Anlagebedingungen der Gesellschaft entsprechen.

### § 3 Beginn der Gesellschaft, Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte mit der Eintragung in das Handelsregister. Vorher dürfen keine Geschäfte im Namen der Gesellschaft getätigt werden.
2. Die Gesellschaft wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Laufzeit der Gesellschaft wird bis zum 31. Dezember 2035 befristet (nachfolgend auch »Grundlaufzeit«). Auf § 23 Abs. 1 wird verwiesen. Eine ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2023.

### § 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend »Komplementärin« genannt) ist die HC Komplementär GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 787416. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Gesellschaft können jederzeit weitere Komplementärinnen, die am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt sind, beitreten, sofern diese eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Deutschland sind, deren Stammkapital dem gesetzlichen Mindeststammkapital entspricht und – bis auf eine Minderung in Höhe der Gründungskosten – vollständig in bar eingezahlt ist.
2. Kommanditisten sind:
  - a. HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000,00 € (Pflichteinlage) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034 (nachfolgend auch »Geschäftsführende Kommanditistin« genannt). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1.000,00 €. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.
  - b. Treuhandkommanditistin ist die Verifort Capital I Trustee GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 773560 (nachfolgend auch »Treuhandkommanditistin« genannt) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 € (Pflichteinlage). Die zunächst als Haftsumme in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 50 €; sie erhöht sich im Falle der Erhöhung ihres Kapitalanteils gemäß nachfolgendem § 5 entsprechend. Die anfängliche Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin ist sofort fällig in bar und in voller Höhe zu leisten.
3. Ohne Zustimmung der Mitgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, ihr

Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einmalig oder in mehreren Tranchen zu erhöhen. Die Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin erfolgt jeweils mit Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin (§ 5 Absatz 1) in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit..

4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 5 nach Maßgabe des als **Anlage 1** beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind. Sofern ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten und in entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 5 Absatz 4 eine diesbezügliche bereits in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.
5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten (»Beitrittsphase«) ab dem Zeitpunkt der Gestattung des Vertriebs gemäß § 316 KAGB das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen ohne Aufgabeausschlag) auf insgesamt bis zu bis zu 31.301.000,00 € (»Maximales Platzierungsvolumen«) zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin im eigenen Ermessen – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf – einmal oder mehrfach verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024. Der Abschluss des Beitrittsphase wird »Fondsschließung« genannt.
6. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu 60.000.000,00 € zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder der AIF anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.

7. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens die Vollplatzierung zu erklären, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist.
8. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den im Investitions- und Finanzplan vorgesehenen Fremdkapitalanteil langfristig im Rahmen wirtschaftlich vertretbarer Grenzen zulasten des Kommanditkapitals zu erhöhen oder zu verringern. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Absatz 3 ist hierfür nicht erforderlich.
9. Ebenfalls ist die Komplementärin berechtigt, auf Ebene der Objektgesellschaften Zwischenfinanzierungen zu marktüblichen Konditionen aufzunehmen.
10. Unabhängig von vorgenannten Regelungen gelten für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen. Sacheinlagen sind unzulässig.

#### **§ 5 Beitritt weiterer Anleger**

1. Weitere Anleger können sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage 1). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis der Gesellschaft gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.
2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 6 werden auch als »Anleger« bezeichnet. Die Anleger, die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden auch als »Kommanditisten« bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als »Gesellschafter« bezeichnet.

- 114**
3. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt 5.000,00 € (ohne Agio), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als »Pflichteinlage« bzw. als »Anlagebetrag« bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 5% auf den Anlagebetrag (»Agio«). Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen.
  4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Gesellschaft als Treugeber wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung, von der ein Vordruck als **Anlage 2** beigefügt ist, gegenüber der Treuhandkommanditistin abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung, anzunehmen. Die Annahme eines Angebots eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin; sie ist nicht zur Annahme eines Angebotes eines Anlegers verpflichtet. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang einer durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.
  5. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Agios durch den Anleger. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Agio – jeweils zeitnah vorzunehmen.
  6. Als Haftsumme werden jeweils 0,1% der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.
  7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand zu nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.
  8. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.
  9. Personen, die in den USA, Kanada, Japan oder Australien (jeweils einschließlich deren Territorien) unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind und/oder über die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. »Green Card«) in einem der vorgenannten Staaten sind, oder juristische oder natürliche Personen, die ihren Sitz oder ersten Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien haben, oder die als ansässig im Sinne des in dem jeweiligen Staat geltenden Steuerrechts gelten, dürfen sich weder als Direktkommanditisten noch als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.
- § 6 Unmittelbarer Beitritt, Vollmachten, Übertragung der Treuhänderstellung**
1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, nach Wahl der Anleger dafür Sorge zu tragen, dass diese unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden (»Direktkommanditist«). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet (»Verwaltungstreuhand« oder »Verwaltungsmandat«). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß § 12 Absatz 1 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch den Treugeber.

2. Alle Anleger, auch im Wege einer Rechtsnachfolge neu eintretende Anleger, bevollmächtigen die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Vollmacht ist der Gesellschaft auf Kosten des beitretenden Anlegers in notariell beglaubigter Form – unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt, entsprechend dem als **Anlage 3** beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist. Der Anleger hat die Kosten für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.
3. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 0,1% der jeweiligen Pflichteinlage. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Absatz 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.

Im Falle, dass ein Treugeber eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft wünscht (Direktkommanditist), ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, ihren bis dahin für diesen Anleger treuhänderisch gehaltenen Anteil auf diesen zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin ist in entsprechender Anwendung der Bestimmungen in § 5 Absatz 4 bevollmächtigt, die Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die Treuhandkommanditistin für diese Beteiligung nur noch die Funktion der Verwaltungstreuhanderin ausüben wird; ihr eigener Beteiligungsbetrag allerdings entsprechend herabgesetzt ist. Sofern die Treuhandkommanditistin die Funktion einer Verwaltungstreuhanderin einnimmt, ist sie entsprechend der bereits im Treuhand- und Verwaltungsvertrag enthaltenen Vollmacht zur vertretungsweisen Wahrnehmung der auf die Beteiligung entfallenden Rechte berechtigt.

## § 7 Kapitaleinzahlungen

1. Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Agios von 5% (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 5 Absatz 4 auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber: Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: Kreissparkasse Tübingen  
IBAN: DE55 6415 0020 0004 6474 90  
BIC: SOLADES1TUB

Verwendungszweck: Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

2. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

## § 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist vom Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister (bzw. Eintragung der Erhöhung des Haftkapitals) an auf ihre jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Die Pflichteinlage der Kommanditisten wird zu 0,1% als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß § 172 Absatz 4 HGB durch Entnahmen, Ausschüttungen oder Rückzahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.
2. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf

116

hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

3. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach § 22 nicht als Rückzahlung der Hafteinlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. eines vereinbarten Agios) hinaus übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt.

### § 9 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur Geschäftsführung ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer hiermit unwiderruflich alleine zur Vertretung der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen

Geschäftsführer sind bevollmächtigt, die Gesellschaft bei allen nach diesem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Gesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin (»Fondsgeschäftsführung«) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch bezeichnet als »KVG«) die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

2. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Absatz 5 KAGB die Abberufung der Fondsgeschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen oder eine neue Komplementärin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
3. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden (§ 10). Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Geschäftsführende Kommanditistin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:

- a. Abschluss bzw. Vornahme der im Rahmen des Investitions- und Finanzierungsplans vorgesehenen bzw. im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere
  - Vertrag über Vertriebskoordination und Eigenkapitalvermittlung mit der Verifort Capital Distribution GmbH,
  - Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Verifort Capital 1 Trustee GmbH,
  - Beratungsvertrag mit der Verifort Capital Group GmbH,
  - Finanzierungsvermittlungsvertrag mit der Verifort Capital Group GmbH,
  - Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften,
  - Gesellschaftervereinbarung,
  - Bestellung und Abberufung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- b. Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;
- c. Anpassungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

Die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnungen (zusammen »AIFM-Gesetze«). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge ("Regulatorische Anpassungen") erforderlich sein werden. Die Komplementärin ist berechtigt, die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; sofern eine KVG bestellt ist, ist diese in die Änderungen einzubeziehen.

Sollte abweichend hiervon die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Abschluss von Vereinbarungen aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Zustimmung der Anleger bedürfen, so verpflichten sich die Anleger, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der Regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.

Sämtliche durch die Geschäftsführende Kommanditistin nach dieser Regelung durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

#### § 10 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

1. Die Fondsgeschäftsführung benennt und bestellt eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und schließt mit dieser einen entsprechenden KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

- Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten, Vornahme von Umbaumaßnahmen. Dies umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienobjektauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Die KVG wird im Rahmen dieses Prozesses die Verifort Capital Group GmbH einbinden und mit der Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse beauftragen. Die Verifort Capital Group GmbH wird der KVG jeweils einen Vorschlag zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjektes unterbreiten. Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl und des Vorschlags durch die Verifort Capital Group GmbH und die Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten werden sowohl die Verifort Capital Group GmbH als auch die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten. Die KVG entscheidet –

aufgrund eines Vorschlags der Verifort Capital Group GmbH – inwieweit bauliche Veränderungen an Immobilienobjekten vorgenommen werden sollen. Die jeweilige Objektgesellschaft – sofern relevant – wird zu diesem Zweck – auf Vorschlag der Verifort Capital Group GmbH und in Abstimmung mit der KVG – ggf. mit einem Generalübernehmer ein Vertrag über die Baudurchführung (Generalübernehmervertrag) der baulichen Veränderungen schließen.

- Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerthers in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
  - Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zu Verfügung gestellt.
  - Vorlage eines Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
2. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen. Dabei ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der KVG zu unterwerfen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG.
  3. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i. V. m. §§ 99, 100 KAGB.
  4. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, ist die Fondsgeschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.

### § 11 Kontrollrechte, Jahresbericht

1. Das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB steht den Kommanditisten zu. Weiterhin besteht das Recht, die Handels-

bücher und Papiere der Gesellschaft durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft einsehen zu lassen, wobei der betreffende Kommanditist die damit verbundenen Kosten zu tragen hat. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB (Widerspruchs- und Kontrollrecht) sowie das Einsichtsrecht gemäß Satz 2 eingeräumt. Das Widerspruchsrecht des § 164 HGB entfällt, sofern die betreffende Maßnahme in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist, die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch Gesellschafter einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der Jahresbericht diesem in Kopie übersendet.

### § 12 Gesellschafterkonten

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Kommanditisten geführt:
  - a. Kapitalkonto I (Einlagenkonto)
 

Auf dem Konto wird die Hafteinlage des Anlegers, der Gründungskommanditisten und der Treuhanderkommanditistin ausgewiesen. Die Hafteinlage ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.
  - b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)
 

Der über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlagebetrag sowie das Agio, das der Anleger geleistet hat, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.
  - c. Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)
 

Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngut-schriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.

- d. Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)  
Auf dem Konto werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
2. Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Das Konto ist unverzinslich.

### § 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

1. Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 bis 8 sind die Gesellschafter im Verhältnis des Kapitalkontos I gemäß § 12 am Vermögen und am Ergebnis beteiligt. Die Komplementärin ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Die Vergütungs-, Aufwendungs- und Auslagenersatzansprüche der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin gemäß dieses Gesellschaftsvertrages sowie die entsprechenden Ansprüche der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle sowie weiterer Dienstleister (einschließlich deren etwaiger erfolgsabhängiger Vergütung und etwaiger tatsächlich erhobener Initialkosten) gemäß den Anlagebedingungen und der gesondert geschlossenen Verträge werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Fondsgesellschaft behandelt und sind vorab zu begleichen – sie mindern damit den Bruttogewinn. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
3. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Fondsgesellschaft für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung gemäß § 7 Ziffer 3 der Anlagebedingungen inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
4. Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung gemäß § 7 Ziffer 3 der Anlagebedingungen inklusive etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
5. Die jeweilige Vergütung der Komplementärin bzw. der Geschäftsführenden Kommanditistin entsteht mit Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres und ist nach entsprechender Rechnungstellung zur Zahlung fällig, wobei die Vergütung für das Jahr 2023 entsprechend den Anlagebedingungen der Gesellschaft anteilig anfallen.
6. Den Kommanditisten werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres jeweiligen Anlagebetrages übersteigen.
7. Unabhängig vom Ergebnis gilt für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 folgende Regelung:  
Die Anleger erhalten, unter Beachtung von § 14 Absatz 3 und 4, eine Auszahlung in Höhe von 2,5 % p. a. bezogen auf ihre gezeichnete und geleistete Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag (nachfolgend »Anfangsauszahlung«). Die Anfangsauszahlung wird pro rata temporis berechnet, d. h. pro vollen Monat der Zugehörigkeit des Anlegers zur Gesellschaft in Höhe von 1/12 ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einzahlung der Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Eine darüberhinausgehende Beteiligung am Ergebnis ist unter Beachtung des § 14 möglich.
8. Zusätzlich gilt folgende Regelung hinsichtlich des Ergebnisses: Die während der Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 erwirtschafteten Ergebnisse werden geschäftsjahresübergreifend unter allen Anlegern gleich verteilt. Die Anfangsauszahlung ist von dieser Gleichverteilung ausgenommen. Durch diese Sonderregelung soll sichergestellt werden, dass Anleger, die der Fondsgesellschaft früh beigetreten sind, nicht neben der erhaltenen Anfangsauszahlung zusätzlich von überproportional hohen Anfangsverlusten profitieren.

### § 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

1. An Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter – entsprechend den Regelungen des § 13 – grundsätzlich im Verhältnis ihres Kapitalkontos I gemäß § 12 Absatz 1 a) teil. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Kapitalkonto III zu verbuchen.
2. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft nach Abschluss der Beitrittsphase während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so berechnet sich seine Teilnahme am Ergebnis nach dem zuletzt festgestellten Jahresabschluss, der dem Zeitpunkt des Beitritts oder des Ausscheidens am nächsten liegt. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge.

- 120**
3. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
  4. Es ist beabsichtigt, die verfügbare Liquidität unter Berücksichtigung von Absatz 3 an die Gesellschafter auszuschütten. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Ausschüttungen von verfügbarer Liquidität vornehmen. Die KVG ist in ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, Gewinnausschüttungen bzw. Auszahlungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gebildet werden kann. Ausschüttungen werden als Forderungen der Gesellschaft gegen die entsprechenden Gesellschafter erfasst, sofern und solange kein Gesellschafterbeschluss gefasst ist, der die Ausschüttung genehmigt. Nicht genehmigte Auszahlungen werden als unverzinsliche Darlehen gewährt und können von der Gesellschaft ohne weitere Voraussetzungen zurückverlangt werden. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Ausschüttungen.
  5. Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.
  6. Soweit Ausschüttungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen; insoweit gilt § 8 Absatz 1 und 2.
  7. Eine Rückforderung von erfolgten Ausschüttungen durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen.
- § 15 Jahresabschluss**
1. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen und den Gesellschaftern zur Feststellung vorzulegen.
  2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Die Gesellschafterversammlung wählt den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Komplementärin.
  3. Der aufgestellte, festgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen und anschließend – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen.
- § 16 Sonderbetriebsausgaben, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht**
1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2 AO und reicht diese beim für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt ein.
  2. Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt,

von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der Feststellungserklärung nicht mehr zu berücksichtigen. Rechtsbehelfe, sonstige Rechtsmittel oder Anträge im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft dürfen von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin eingelegt werden.

3. Die Gesellschafter erteilen der Komplementärin jeweils einzeln Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit der Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

#### § 17 Gesellschafterbeschlüsse,

##### Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafterversammlung ist, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die KVG außer in den gesetzlich vorgeschriebenen oder sonst in diesem Vertrag bezeichneten Fällen, zuständig für:
  - a. Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
  - b. Entlastung der Komplementärin;
  - c. Entlastung der Geschäftsführenden Kommanditistin
  - d. außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 9 Absatz 3;
  - e. Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - f. Auflösung der Gesellschaft;
  - g. Wahl des Abschlussprüfers.
2. In jedem Geschäftsjahr findet spätestens 9 Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die in Absatz 1 Ziff. a., b., c., d. und g. genannten Tagesordnungspunkte umfasst. Die Komplementärin ist darüber hinaus zur Einberufung einer Gesellschafterver-

sammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens 30% des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint – dieses Recht steht auch der KVG zu; laufende Abstimmungsverfahren bleiben hiervon unberührt.

3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch Einladung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an die der Gesellschaft zuletzt benannte Adresse eines jeden Kommanditisten. Die Einladung muss mindestens drei Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. Die Einladung gilt am dritten Tag nach der Aufgabe bei der Post als zugegangen. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden.
4. Der Geschäftsführer der Komplementärin führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der ihn vertritt. Von der Versammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das in Kopie den Gesellschaftern spätestens vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung per Post zuzusenden ist. Der Protokollführer wird von dem Geschäftsführer der Komplementärin, der den Vorsitz in der Versammlung innehat, bestimmt.
5. Jeder Kommanditist (d.h. auch jeder Anleger, der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist) kann sich bei der Beschlussfassung durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind, mindestens 30% aller Gesellschafter anwesend bzw. vertreten sind und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind.
7. Sollte die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig sein, ist binnen vier Wochen eine neue Versammlung nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages

- 122** einzuberufen. Diese ist bezüglich der Tagesordnungspunkte der ehemals beschlussunfähigen Versammlung in jedem Falle beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
8. Je 1.000 € des Gesellschaftskapitals bzw. des Treugeberkapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme.
  9. Je treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil eines Treugebers bzw. je direkt gehaltenen Kommanditanteil kann nur einheitlich abgestimmt werden. Die Treuhandkommanditistin kann hinsichtlich der von ihr treuhänderisch gehaltenen und verwalteten Beteiligungen entsprechend ihr erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben und ihr Stimmrecht gespalten ausüben.
  10. Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.
  11. Beschlüsse gemäß Absatz 1 d. – f. bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
  12. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Absatz 3 KAGB verwiesen.
  13. Stimmenthaltungen gelten als nicht an der Abstimmung teilgenommen. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.
  14. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im schriftlichen Verfahren (»Umlaufverfahren«) gefasst werden; die Entscheidung darüber liegt im freien Ermessen der Komplementärin. Hierzu hat die Komplementärin den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände zu übersenden. Sie gilt am dritten Werktag nach der Aufgabe der Aufforderung als zugegangen. Die Teilnahme am Umlaufverfahren ist auch im Wege des elektronischen Abstimmungsverfahrens möglich, sofern dieses von der Komplementärin angeboten wird und der jeweilige Gesellschafter sich zuvor schriftlich für diese Teilnahme am Umlaufverfahren entschieden hat. In diesem Falle wird den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände mit der gleichen Frist in analoger Form zu den schriftlichen Unterlagen in einem elektronischen Postfach, über das auch die Abstimmung elektronisch erfolgen kann, zur Verfügung gestellt. Der Gesellschafter kann seine Entscheidung zur Teilnahme im Wege des elektronischen Abstimmungsverfahrens jederzeit widerrufen. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von der Komplementärin zu erläutern. Der Beschlussvorschlag ist so zu fassen, dass mit »ja«, »nein« oder »Enthaltung« gestimmt werden kann. Die den Gesellschaftern gesetzte Frist zur Abgabe der Stimmen soll mindestens vier Wochen betragen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die schriftliche Stimmabgabe muss der Komplementärin innerhalb der festgesetzten Frist zugegangen sein. Für die notwendigen Mehrheiten und die Beschlussfähigkeiten gelten die Regelungen über die Präsenzversammlung entsprechend. Über die Ergebnisse des Umlaufverfahrens ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, von dem die Komplementärin den Anlegern eine Kopie zu übersenden hat.
- § 18 Ausscheiden eines Gesellschafters**
1. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt.
  2. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungs-

anspruch gemäß § 22 zu. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

3. Die Treuhandkommanditistin ist bezogen auf einen treuhänderisch gehaltenen Anteil zur Kündigung berechtigt, wenn sie nachweist, dass der zugrunde liegende Treuhand- und Verwaltungsvertrag beendet wurde.
4. Scheidet die Komplementärin aus, sind die Kommanditisten verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entsprechender Satzung zu gründen und sie oder einen (oder mehrere) Kommanditisten als Komplementär(e) aufzunehmen. Das Ausscheiden der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter wirksam beigetreten ist; die Geschäftsführer der neuen Komplementärin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Sollte es den Kommanditisten nicht gelingen, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen, wird die Gesellschaft aufgelöst.

#### § 19 Tod eines Gesellschafters

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschafters durch die Erben an ihn nachzuweisen.
2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.

3. Alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erbfall des verstorbenen Gesellschafters entstanden sind, sind durch die Erben oder Vermächtnisnehmer zu tragen.

#### § 20 Übertragung und Belastung von Kommanditanteilen

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftsanteilen gemäß nachstehendem Absatz 5 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung oder Belastung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens 5.000 € betragen. Ausnahmen können von der Komplementärin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Diese Beschränkung der Übertragung oder sonstigen Verfügung gilt nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber.
2. Der Übertragende bzw. Verfügende trägt alle hierdurch der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen, einschließlich Steuern. Ferner ist in jedem Fall der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin auf seine Kosten zu veranlassen. Er trägt die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Eintragung.
3. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung, insbesondere auch jede Belastung ist, soweit sie der Zustimmung der Komplementärin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung bis zum 30. November eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.

- 124**
4. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 12) unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschaftsanteils erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftsanteil nicht möglich.
  5. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ausschüttungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben und Abfindungen, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin aber nicht berechtigt, ihre Beteiligung zu übertragen.
  6. Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich.

#### § 21 Ausscheiden, Ausschließung eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:
    - mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
    - mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.
  2. Die Komplementärin kann einen Gesellschafter fristlos aus der Gesellschaft ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
    - in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird,
    - ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt,
    - ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 20 verfügt.
- Ein wichtiger Grund für den Ausschluss der Treuhandkommanditistin liegt darüber hinaus insbesondere vor, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag – auch nach angemessener Fristsetzung durch die Komplementärin – nicht nachkommt oder wenn die Komplementärin – nach billigem Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist.
3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Komplementärin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach Absatz 2 in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.
  4. Die Treuhandkommanditistin scheidet abweichend von Absatz 1 und 3 dadurch aus der Gesellschaft aus, dass sie ihren Kommanditanteil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditanteils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.
  5. Sofern der Komplementärin aufgrund von regulatorischen Vorgaben weitere Rechtspflichten auferlegt werden, die sie nach freiem Ermessen nicht tragen kann oder will, so ist die Komplementärin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführung – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen

aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die Geschäftsführer einer neuen Komplementärin müssen fachlich geeignet und zuverlässig sein.

## § 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss nach § 18 und § 21 aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt. Die Höhe der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an dem so ermittelten Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner auf dem Kapitalkonto I gebuchten festen Einlage zu den auf den Kapitalkonten I insgesamt verbuchten festen Einlagen aller Gesellschafter. Die Treuhandkommanditistin erhält im Falle ihres Ausscheidens eine Abfindung lediglich berechnet entsprechend der Höhe des Kommanditanteils, den sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält.
2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch die Gesellschaft dieser widerspricht, wird die Höhe der Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.
3. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.
4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.

## § 23 Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet (§ 3 Absatz 2) (»Grundlaufzeit«), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
- der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
- die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
- andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Die Gesellschafter können eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Abs. 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.

2. Die Liquidation obliegt der Komplementärin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages.
3. Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten.

- 126**
4. Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 unter den Gesellschaftern verteilt. Die Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.
  5. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- mehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.
5. Die Auslegung des Gesellschaftsvertrages hat, sofern erforderlich, unter Einbeziehung der Bestimmungen der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsverträge zu erfolgen.

#### § 24 Haftung

Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

#### § 25 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt bei Änderung des Gesellschaftsvertrages durch einen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen in § 17 gefassten Gesellschaftsbeschluss.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Gesellschaft trägt die für die Gründung anfallenden Kosten.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter sind viel-

Tübingen, den 10. Februar 2023

Frank M. Huber, Frank Herrmann  
als Geschäftsführer  
der HC Komplementär GmbH,  
diese als persönlich haftende Gesellschafterin  
(Komplementärin)

Tübingen, den 10. Februar 2023

Oliver Grimm, Fabian Sass  
als Geschäftsführer  
der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH  
diese als geschäftsführende Kommanditistin

Tübingen, den 10. Februar 2023

Johann A. Cormann als Geschäftsführer  
der Verifort Capital I Trustee GmbH, diese als  
Treuhandkommanditistin

## Anlage III: Treuhandvertrag.

über die Beteiligung an der

**Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**

zwischen der

**Verifort Capital I Trustee GmbH,**  
Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen  
vertreten durch die Geschäftsführung

(nachfolgend auch »Treuänderin« oder  
»Registertreuhandkommanditistin« genannt)

und der

**Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG,**  
Konrad-Adenauer-Straße 15, 72072 Tübingen  
vertreten durch die geschäftsführende Kommanditistin  
HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 822297 Hamburg,  
vertreten durch die Geschäftsführung

(nachfolgend auch »AIF« oder auch  
»Gesellschaft« genannt)

und der/den

jeweils in der Beitrittserklärung genannten, entweder über  
die Treuhänderin beitretenden Person/en (»Treugeber«)  
oder direkt als Kommanditisten beitretenden Person/en  
(»Direktkommanditist«)

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

### Präambel

Der AIF beauftragt den Registertreuhandkommanditisten, Treuhandverträge mit Anlegern abzuschließen, die in den AIF investieren und ihm zu diesem Zweck beitreten wollen. Der in der Beitrittserklärung zum AIF aufgeführte Antragsteller (nachfolgend »Treugeber« oder »Direktkommanditist« oder gemeinsam auch »Anleger« genannt) bietet hiermit der Treuhänderin den Abschluss des nachstehenden Treuhandvertrages an. Die Beitrittserklärung zu der Gesellschaft, die Anlagebedingungen für den AIF, der Verkaufsprospekt des AIF sowie der Gesellschaftsvertrag des AIF sind wesentliche Bestandteile des Treuhandvertrages.

Im Falle der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft besteht zwischen dem Direktkommanditisten und der Treuhänderin ein Verwaltungstreuhandverhältnis.

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

Die Treuhänderin erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung, die sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergibt.

### § 1 Zustandekommen des Treuhandverhältnisses

Das Treuhandverhältnis kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und schriftlicher Annahmeerklärung der Treuhänderin zustande. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung der Treuhänderin. Die Treuhänderin wird den Treugeber jedoch unverzüglich über die Annahme der Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihm unterzeichneten Beitrittserklärung unterrichten und dem Treugeber die jeweilige Beteiligungsnummer mitteilen. Die Unterrichtung über die Annahme durch die Treuhänderin kann auch per Telefax, E-Mail oder in anderer dokumentierbarer Weise erfolgen.

128

Für die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag gelten:

- a. die Bestimmungen dieses Treuhandvertrages,
- b. die Bestimmungen der Anlagebedingungen,
- c. die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages des AIF,
- d. die Regelungen der Beitrittserklärung,
- e. die gesetzlichen Vorschriften.

## § 2 Treuhandgegenstand

1. Die Treuhänderin wird im Auftrag des Treugebers den von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditanteil in Höhe des sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrages ohne Ausgabeaufschlag erhöhen. Die Treuhänderin ist berechtigt, die Erhöhung erst nach Leistung dieses Betrages zzgl. des vereinbarten Ausgabeaufschlags gegenüber der Gesellschaft im Handelsregister gemäß § 3 Abs. 3 dieses Vertrages anzumelden.
2. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitliche Kommanditbeteiligung. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Wirtschaftlich entspricht die Stellung des Treugebers der Stellung eines Direktkommanditisten der Gesellschaft. Der Anteil wird von der Registertreuhandkommanditistin treuhänderisch für den Treugeber gehalten.

## § 3 Pflichten der Treuhänderin, Abtretung der Ansprüche

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

2. Die Treuhänderin nimmt die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung des AIF gemäß § 4 Abs. 1 und 3 dieses Vertrages wahr.
3. Die Treuhänderin ist berechtigt, den Beitritt des Treugebers zur Gesellschaft zu erklären, den Kommanditanteil des Treugebers (Pflichteinlage) entsprechend der Beitrittserklärung zu erhöhen und die Eintragung im Handelsregister in Höhe der Hafteinlage (0,1% der Pflichteinlage) zu beantragen, wenn und soweit der Treugeber den sich aus der Beitrittserklärung ergebenden Betrag nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat.
4. Die Treuhänderin tritt hiermit dem Treugeber ihre Ansprüche auf Gewinnanteile, Auseinandersetzungsguthaben, Auszahlungen und Liquidationserlöse in Höhe des wirtschaftlich auf den Anteil des Treugebers entfallenden Anteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.  
  
Auf Weisung des Treugebers wird die Treuhänderin diese Abtretung der Gesellschaft offenlegen. Erfolgt eine Offenlegung gegenüber der Gesellschaft nicht, hat die Treuhänderin sämtliche auf den Anteil des Treugebers entfallenden Zahlungen unverzüglich an den Treugeber abzuführen oder sonst nach dessen Weisung damit zu verfahren.
5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treuhandanteil nach schriftlicher Weisung des Treugebers jederzeit unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages des AIF diesem oder dritten Personen zu übertragen und alle Erklärungen zu diesem Zweck in der nötigen Form abzugeben. Gegenüber dieser Verpflichtung sind Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ausgeschlossen.

6. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten.
7. Die Treuhänderin führt im Auftrag der Gesellschaft ein Register, in dem insbesondere die folgenden beteiligungsrelevanten Daten der Anleger verzeichnet sind:
  - a. Namen, Adressen und Geburtsdaten der Kommanditisten und der Treugeber;
  - b. Höhe der Kapitaleinlage der Kommanditisten und Höhe der Treuhandeinlage der Treugeber.

#### § 4 Gesellschafterversammlung des AIF

1. Die Treuhänderin wird den Treugeber von der Einberufung einer Gesellschafterversammlung mit normalem Brief unterrichten. Die Treuhänderin wird die Beschlussfassungsunterlagen, die Ladung zu der Gesellschafterversammlung sowie einen Abstimmungsvorschlag zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und ggf. weitere Unterlagen übersenden.
2. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und sein Abstimmungsrecht in der Gesellschafterversammlung direkt wahrzunehmen. Dieses muss der Treuhänderin vorher schriftlich angezeigt werden und bedingt die persönliche Anwesenheit des Treugebers bei der Gesellschafterversammlung oder einer zur Vertretung des Treugebers legitimierten Person. Der Treugeber kann sich nur durch einen anderen Direktkommanditisten/Treugeber, seinen Ehegatten, einen Testamentvollstrecker, seinen Generalbevollmächtigten, seinen gerichtlich bestellten Betreuer oder einen der Berufsverschwiegenheit unterliegenden Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufsstände vertreten lassen. Eine entsprechende (Unter-)Vollmacht bedarf der Schriftform und ist vor Beginn der Gesellschafterversammlung dem Versammlungsleiter auszuhändigen. Nimmt der Treugeber sein Abstimmungsrecht in dieser Weise wahr, so gilt er bzw. sein Vertreter als von der Treuhänderin hierzu bevollmächtigt.
3. Die Treuhänderin holt vor jeder Beschlussfassung der Kommanditisten der Gesellschaft die Weisungen des Treugebers ein. Zu diesem Zweck fordert die Treuhänderin den Treugeber zeitgleich mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren auf, bis spätestens zwei Tage vor der Gesellschafterversammlung bzw. zwei Tage vor Ablauf der Frist zur Stimmabgabe eine diesbezügliche Weisung abzugeben. Die Treuhänderin übt das Stimmrecht sodann im Rahmen der Beschlussfassung nach den Weisungen der einzelnen Treugeber aus und gibt ihre Stimmen dementsprechend anteilig zustimmend, ablehnend oder enthaltend ab. Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend hiervon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimm-

rechte eines Treugebers ausschließlich nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

4. Nimmt der Treugeber persönlich an der Gesellschafterversammlung teil, hat er etwaige Kosten für die Teilnahme selbst zu tragen.

#### § 5 Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin nur insoweit anzuweisen, als die Weisungen nicht im Widerspruch zu gesetzlichen, gesellschaftsvertraglichen oder sonstigen Pflichten der Treuhänderin stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Haftung der Treuhänderin für Handlungen nach Weisung des Treugebers ausgeschlossen ist, es sei denn, die Treuhänderin handelt pflichtwidrig nicht der Weisung entsprechend.
2. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin vor seinem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Treuhänderin, die Gesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«) gesetzlich verpflichtet ist (insbesondere im Zusammenhang mit dem Foreign Accounts Tax Compliance Act (FAT-CA) und dem Common Reporting Standard (CRS) der OECD bzw. dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz).
3. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 30 Tagen, alle Änderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Treuhandgegenstand mitzuteilen. Hierzu gehören insbesondere Anschriftenänderungen, Kontoänderungen sowie Änderungen der steuerlichen Ansässigkeit und Änderungen in der Beteiligungsstruktur des Treugebers. Soweit ein Treugeber seine Betriebsstätte – bei natürlichen Personen seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort – ins Ausland verlegen sollte, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

130

Mitteilungen und Erklärungen der Treuhänderin und/oder der Gesellschaft gelten gegenüber dem Treugeber als zugegangen, sobald sie bei der letzten vom Treugeber mitgeteilten Adresse eingegangen sind. Hat der Treugeber der Treuhänderin eine E-Mail-Adresse mitgeteilt und damit sein erteiltes Einverständnis zur Zusendung von Mitteilungen per E-Mail nicht widerrufen, können Mitteilungen auch an die zuletzt vom Treugeber mitgeteilte E-Mail-Adresse erfolgen.

4. Die Treuhänderin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen und gleichlautende Treuhandverträge mit anderen Treugebern abzuschließen. Die Treuhänderin ist auch berechtigt, sich als Treuhänderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen.
5. Macht der Treugeber von seinen Rechten gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrages Gebrauch, so ist er verpflichtet, seinerseits alle hierzu erforderlichen Erklärungen auf seine Kosten in der nötigen Form abzugeben. Die Kosten für die Übertragung, die Handelsregisteranmeldung und die Handelsregistereintragung hat der Treugeber zu tragen.

#### § 6 Mehrheit von Treugebern

Soweit die Treuhänderin eine Teileinlage an der Gesellschaft für mehrere Personen hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Die Treuhänderin ist berechtigt, Erklärungen und Handlungen gegenüber einer Person mit Wirkung auch für die andere Person abzugeben. Die Abgabe von Erklärungen der Treugebermehrheit gegenüber der Treuhänderin hat einheitlich zu erfolgen. Liegen einander widersprechende Weisungen vor, so gilt eine Weisung als nicht erteilt.

#### § 7 Insolvenz der Treuhänderin

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin bzw. der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse tritt die Treuhänderin bereits jetzt aufschiebend bedingt ihre treuhänderisch gehaltenen Teileinlagen an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt an. Das Gleiche gilt, falls Maßnahmen der Einzelzwangs-

vollstreckung von Gläubigern der Treuhänderin in die treuhänderisch gehaltene Teileinlage erfolgen. Die Übertragung der Teileinlage ist im Außenverhältnis erst mit Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister wirksam.

#### § 8 Datenschutz

Die Treuhänderin wird die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden oder entstehen (zusammen »Daten«), für Zwecke der Vertragserfüllung verarbeiten und nutzen und zu diesen Zwecken an den AIF sowie an die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (den vermittelnden Vertriebspartnern, der KVG bzw. den sonstigen Geschäftsbesorgern des AIF, den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern des AIF und den finanzierenden Kreditinstituten) im erforderlichen Umfang weiterleiten. Die Daten werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist oder überwiegende berechnete Interessen dem nicht entgegenstehen. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (z. B. eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater des AIF) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass seine Daten zu den genannten Zwecken weitergeleitet werden dürfen. Daten können auch an Dienstleister weitergegeben werden, die die Daten im Auftrag der Treuhänderin verarbeiten. Durch entsprechende Verträge stellt die Treuhänderin sicher, dass die datenschutzrechtlichen Ansprüche des Treugebers gewahrt werden.

#### § 9 Geheimhaltung

1. Die Treuhänderin und der AIF verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und den Inhalt der Treuhandgesellschaft gegenüber Dritten geheim zu halten, sie nicht an Dritte weiterzugeben und nur solchen Mitarbeitern zugänglich zu machen, die diese Informationen zur Erfüllung der Pflichten der Parteien aus diesem Vertrag

benötigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«), Wirtschaftsprüfer, die Verwahrstelle, die KVG, etwaige unabhängige Rechts- und Steuerberater des AIF oder der KVG. Ferner ist die Offenlegung gestattet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Offenlegung besteht oder die Offenlegung behördlich angeordnet wurde. Juristische und natürliche Personen, mit denen die Treuhänderin oder der AIF Vereinbarungen schließen, um ihre Pflichten nach diesem Vertrag zu erfüllen, gelten nicht als Dritte im Sinne dieses § 9.

2. Unter »Informationen« ist sämtliches Wissen aus den Vertragsverhandlungen bzw. dem Vertrag zu verstehen, welches in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form zugänglich gemacht wird. Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht, sofern Informationen öffentlich bekannt sind oder der Empfänger durch den Absender der Information ausdrücklich von seiner Geheimhaltungspflicht befreit wird. Soweit sich die Treuhänderin oder der AIF auf einen dieser Ausnahmetatbestände berufen will, tragen sie dafür die Beweispflicht.
3. Erhaltene physische Unterlagen, die geheimhaltungsbedürftige Informationen enthalten, sind auf Wunsch der jeweils anderen Partei und automatisch im Falle der Beendigung dieses Vertrages unverzüglich zurückzugeben, es sei denn, sie sind für die jeweilige Vertragspartei erforderlich, um rechtlich geforderte Leistungen und Dokumentationspflichten weiter erbringen zu können, was im Einzelfall von der jeweiligen Vertragspartei zu begründen ist. Das Zurückhalten von Kopien ist untersagt. In Datenverarbeitungsanlagen oder auf Datenträgern gespeicherte Informationen müssen auf Wunsch der anderen Partei gelöscht werden, sofern dem nicht gesetzliche Bestimmungen, Bestimmungen oder Anweisungen einer Aufsichtsbehörde oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen.
4. Werden von der BaFin Auskünfte über den vorliegenden Vertrag angefordert, so hat die Vertragspartei, an die das Auskunftersuchen jeweils gerichtet ist, die andere Vertragspartei vor der Auskunftserteilung davon in Kenntnis zu setzen, es sei denn, es ist dem Adressaten des Auskunftersuchens nach Maßgabe des geltenden Rechts, der Verwaltungsvorschriften oder der im Auskunftersuchen erteilten Anweisungen der BaFin

untersagt, die andere Vertragspartei entsprechend zu benachrichtigen.

#### **§ 10 Haftung der Treuhänderin**

1. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt der im Verkaufsprospekt prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligung und deren Werthaltigkeit.
2. Die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten oder als Erfüllungsgehilfen der Treuhänderin auftreten, haften gegenüber den Treugebern nur für Vorsatz und Fahrlässigkeit und nur in Höhe der jeweiligen Nominalbeteiligung des Anlegers. Diese Einschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Wesentliche Vertragspflichten sind nach der Rechtsprechung solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.
3. Schadenersatzansprüche sind nach Kenntniserlangung des den Schaden begründenden Sachverhalts schriftlich gegenüber der Treuhänderin geltend zu machen.

#### **§ 11 Freistellung der Treuhänderin**

Der Treugeber ersetzt der Treuhänderin alle mit der treuhänderischen Beteiligung verbundenen Aufwendungen und stellt sie von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Treuhandgegenstand sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch Dritten frei. Dieses betrifft insbesondere bei Beendigung des Treuhandverhältnisses die Freistellung der für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Regelung in § 10 dieses Vertrages bleibt hiervon unberührt. Auf die Vorschrift des § 172 HGB wird ausdrücklich hingewiesen. Darin ist geregelt, dass Gläubigern der Gesellschaft gegenüber die Einlage eines Kommanditisten insoweit als nicht geleistet gilt, sofern sie an den Kommanditisten bezahlt wird oder der Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist der

**132** Treugeber verpflichtet, die Treuhänderin von einer sich hieraus ergebenden Haftung freizuhalten.

### § 12 Dauer des Treuhandvertrages

1. Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Treugeber ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin in entsprechender Anwendung von § 21 Abs. 3 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft den Treuhandvertrag zu kündigen. Der Treuhandvertrag endet in jedem Fall mit der Vollbeendigung des AIF.
2. Die Berechtigung, den Treugeberanteil jederzeit zu übertragen, bleibt durch eine Kündigung gemäß Abs. 1 unberührt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrages tritt die Treuhänderin bereits hiermit den Anteil an den Treugeber ab, der die Abtretung annimmt.
3. Sofern die Treuhänderin beabsichtigt, aus der Gesellschaft als Kommanditist auszuschcheiden, wird die Treuhänderin den Treugeber hiervon unterrichten. Die Treuhänderin wird binnen einer Frist von vier Wochen dem Treugeber eine nach dem Gesellschaftsvertrag bestimmte Person benennen, auf die der treuhänderisch gehaltene Anteil übertragen und mit der der Treuhandvertrag fortgeführt wird.

### § 13 Erbfall

Im Falle des Todes des Treugebers wird der Treuhandvertrag mit dessen Erben bzw. Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Im Übrigen findet § 19 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft entsprechende Anwendung.

### § 14 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot

Die Treuhänderin, soweit dieser auf Grund des Treuhandverhältnisses oder des Gesellschaftsvertrages handelt, wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### § 15 Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten rechtlichen und steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter

dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass die Treuhänderin keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Es ist nicht Aufgabe der Treuhänderin, in diesem Zusammenhang tätig zu werden.

### § 16 Datenschutz/Geldwäsche

1. Der Treugeber ist verpflichtet seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GWG) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach §§ 11, 12 Abs. 1 und 2 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen und gemäß § 11 Abs. 6 GwG Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Im Falle eines Verstoßes besteht die Ausschlussmöglichkeit gemäß § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages des AIF.
2. Der Treugeber hat davon Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert und genutzt werden und, dass die in der Platzierung der AIF-Anteile eingeschalteten Personen und Unternehmen über die Verhältnisse der Gesellschaft und seine Person informiert werden. Auf § 8 dieses Vertrages wird verwiesen.

### § 17 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung einer anderen als der Schriftform und für die Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

3. Auf diesen Treuhandvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
4. Der Treuhandvertrag bleibt im Übrigen auch wirksam, wenn die Gesellschaft zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird oder als solche qualifiziert werden sollte.
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag und seiner Abwicklung ergebenden Streitigkeiten ist, soweit der Treugeber Vollkaufmann ist, der Sitz der Treuhänderin.

Tübingen, den 20. März 2023

Johann A.Cormann  
für die Registertreuhandkommanditistin  
als Geschäftsführer der Verifort Capital I Trustee GmbH

Oliver Grimm, Fabian Sass  
als Geschäftsführer  
der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)

Die Treugeber der Verifort Capital HC2 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG treten diesem Treuhandvertrag  
durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung bei.

## Anlage IV:

### Vorvertragliche Informationen nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.

134

#### Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
 Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299003R9EUC5J7JLZ65

#### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

#### Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt ?

Ja

Nein

Es wird ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: \_\_\_%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: \_\_\_%

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von \_\_\_% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investments getätigt.



### **Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?**

Der AIF soll bei der Auswahl und der Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des AIF folgende soziale Merkmale berücksichtigen:

#### **Merkmal 1: Nutzungsart**

Die Gesellschaft investiert mindestens 75% des investierten Kapitals in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien („Health & Care“) und in gemischt genutzte Immobilien.

Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber:

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen / Service-Wohnen / Pflegeapartments / ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z.B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75 % der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltmiete aller erworbenen gemischt genutzten Immobilien betragen.

#### **Merkmal 2: Aufzug**

Aufzüge dienen der Barrierefreiheit. Hierdurch wird es insbesondere älteren Menschen und auch Menschen mit einem Handicap erleichtert, die Einrichtungen in den Immobilien zu nutzen, wodurch diese zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 der UN-Agenda 2030 beiträgt.

Die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien der Gesellschaft haben folgende Merkmale:

- Mehrgeschossige Immobilien sind mit mindestens einem Aufzug ausgestattet;
- bei mehrgeschossigen Immobilien sind mindestens 75 % der Quadratmeter der Nutzflächen mit einem Aufzug zu erreichen.

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?**

Merkmal 1: Die Erfüllung wird über die Mietverträge bzw. die in den Mietverträgen vereinbarte Jahresnettokaltemiete nachgewiesen.

Merkmal 2: Die Erfüllung der Merkmale wird durch entsprechende Ankaufunterlagen (Bauzeichnungen) sowie die Kauf- und Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

- **Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der AIF plant keine nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne.

- **Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?**

Nicht zutreffend, da der AIF keine nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne plant.

--- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Nicht zutreffend.

--- *Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Nicht zutreffend.



**Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

- Ja,  
 Nein

Der AIF vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen ökologischer Nachhaltigkeitsziele, indem unter anderem keine Investitionen in Bestandsimmobilien erfolgen, die bei dem Primärenergiebedarf für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) nicht mindestens die Vorgaben der Energieeffizienzklasse C nach § 86 GEG (Gebäudeenergiegesetz) erfüllen.

Die Energieeffizienzklasse der für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteile ist dem Energieausweis zu entnehmen. Sollte kein Energieausweis vorliegen, wird dieser vor Ankauf der Immobilie durch einen externen Sachverständigen erstellt.

Die Gesellschaft darf nur von diesem Ausschlusskriterium abweichen, wenn an den Bestandsobjekten innerhalb von 24 Monaten nach dem Ankauf Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit denen für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) die einschlägige Energieeffizienzklasse C erreicht wird.

Es erfolgen zudem keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Verarbeitung von fossilen Brennstoffen stehen. Auch insofern wird den Vorgaben des finalen Entwurfs der Delegierten Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie-VO Rechnung getragen.

Die Erfüllung dieser Nachhaltigkeitsindikatoren wird durch entsprechende Ankaufunterlagen sowie die Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

Die Gesellschaft darf ferner nur in solche Geldmarktinstrumente i. S. d. § 1 Ziffer 3 der Anlagebedingungen investieren, deren Emittenten bzw. Portfoliounternehmen laut den Produktinformationen zu dem jeweiligen Geldmarktinstrument ihren Umsatz

- zu nicht mehr als 10 % aus der Energiegewinnung oder dem sonstigen Einsatz aus/von fossilen Brennstoffen (exkl. Erdgas),
- zu nicht mehr als 10 % aus der Förderung von Kohle und Erdöl,
- zu nicht mehr als 10 % aus dem Abbau, der Exploration und aus Dienstleistungen für Ölsand und Ölschiefer oder
- nicht aus der Herstellung oder dem Vertrieb aufgrund von internationalen Konventionen (z.B. Chemiewaffenkonvention) geächteter Waffen generieren.

Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind in dem jeweils aktuellen Jahresbericht des AIF zu finden.



Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

### Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien in Deutschland. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen des AIF stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest.

Mindestens 75 % des investierten Kapitals wird in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien („Health & Care“) und in gemischt genutzte Immobilien angelegt. Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen / Service-Wohnen / Pflegeapartments / ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z.B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Betreiberformen zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75 % der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltmiete der zu erwerbenden gemischt genutzten Immobilie betragen. Hiervon kann abgewichen, wenn die vor genannte Quote von 75 % unter Betrachtung aller bisher erworbenen gemischt genutzten Immobilien zu dem Zeitpunkt eingehalten ist.

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 20,0 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten. Der Einkaufsfaktor einer Immobilie, d. h. der Quotient aus dem vertraglichen Kaufpreis des zu erwerbenden Objektes und der vereinbarten Gesamt-Jahres-nettokaltmiete des Objektes, übersteigt nicht den Wert 25,0 bei Ankauf. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der voran genannte Einkaufsfaktor von 25,0 unter Betrachtung aller bisher erworbenen Immobilien nicht überschritten wird.

### ● **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Mindestens 75% des investierten Kapitals in die durch den AIF erworbenen Immobilien müssen die oben dargestellten sozialen Nachhaltigkeitsindikatoren einhalten.

Mehrgeschossige Immobilien sind mit mindestens einem Aufzug ausgestattet. Bei mehrgeschossigen Immobilien sind zudem mindestens 75 % der Quadratmeter der Nutzflächen mit einem Aufzug zu erreichen.

Die Verfahrenswesen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- **Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?**

nicht zutreffend

- **Wie werden die Verfahrenswesen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Es wird, abgesehen von Objektgesellschaften, nicht in Unternehmen investiert, daher werden die Verfahrenswesen einer guten Unternehmensführung nicht bewertet.



**Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?**

Der AIF darf ausschließlich in Immobilien investieren und daneben Liquiditätsanlagen halten. Die beworbenen sozialen Merkmale beziehen sich auf die Immobilien.

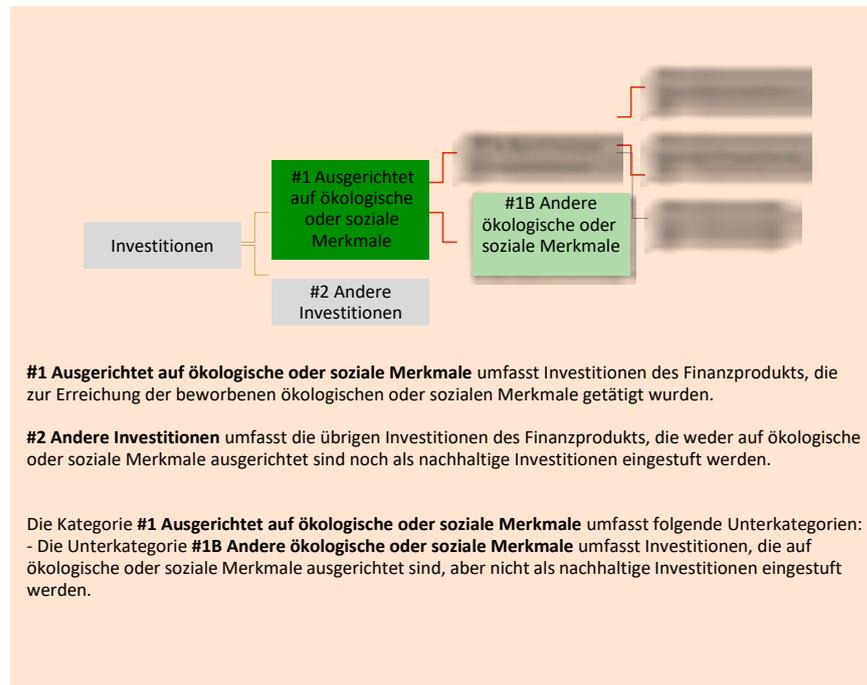
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



- **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die beworbenen sozialen Merkmale zu erreichen.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionsswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



**In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Der AIF beachtet zwar soziale Merkmale, plant aber keine nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne. Daher sind auch keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie geplant, die zu einem Umweltziel i.S.d. EU-Taxonomie beitragen.

● **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Es gibt keinen Mindestanteil von Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten.



**Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?**

Der AIF beachtet zwar soziale Merkmale, plant aber keine nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne.



**Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Die #2 in der obigen Grafik umfasst vom AIF auch zu Investitionszwecken erworbene Immobilien, die die beworbenen sozialen Merkmale nicht fördern. Sie dürfen höchstens 25% des investierten Kapitals betragen.

Hinzu kommen Investitionen in Liquiditätsanlagen des AIF. Derivate dürfen nur zu Absicherungszwecken erworben werden.

Allgemein werden mit den sonstigen Investitionen gemäß #2 (s.o.) keine ökologischen und / oder sozialen Merkmale verfolgt.



**Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?**

Für den AIF wurden keine Indices bestimmt, um festzustellen, ob dieser AIF auf die beworbenen sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

● **Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?**

nicht zutreffend

● **Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?**

nicht zutreffend

● **Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?**

nicht zutreffend

- **Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?**

nicht zutreffend

**Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**



**Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:**

Weitere Produktspezifische Informationen sind auf der folgenden Internet-Seite der Verwaltungsgesellschaft erhältlich: <https://fondswelt.hansainvest.com/de/downloads-und-formulare/download-center>





