

# **WIDe Fonds 7**

**GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**  
(WKN A2DMV9)



Geldanlage in deutsche Immobilien



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. WICHTIGE HINWEISE</b>	<b>8</b>
<b>2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK</b>	<b>10</b>
<b>3. RISIKEN</b>	<b>13</b>
3.1. Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft	13
3.2. Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft	13
3.3. Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft	20
3.4. Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien	22
3.5. Keine bekannten weiteren Risiken	25
<b>4. DIE GESELLSCHAFT</b>	<b>27</b>
4.1. Firma, Gesellschafter	27
4.2. Auflegung und Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft	27
4.3. Gerichtsstand, anwendbares Recht	27
<b>5. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT</b>	<b>29</b>
5.1. Aufgaben der AIF-KVG	29
5.2. Informationen zum Risikomanagement	30
5.3. Angaben zum Liquiditätsmanagement	30
5.4. Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	30
5.5. Berufshaftungsrisiken	30
5.6. Vergütungspolitik der AIF-KVG	31
5.7. Weitere von der AIF-KVG verwaltete Investmentvermögen	31
<b>6. DIE VERWAHRSTELLE</b>	<b>33</b>
<b>7. DIE TREUHÄNDERIN</b>	<b>35</b>
<b>8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGRERS</b>	<b>37</b>
<b>9. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER</b>	<b>39</b>
9.1. Interessenkonflikt-Richtlinie	39
9.2. Beschwerdemanagementsystem	39
9.3. Außergerichtliche Streitschlichtung	39

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>10. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>42</b>
10.1. Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel	42
10.2. Art der Vermögensgegenstände	42
10.3. Anlagegrenzen	42
10.4. Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	42
10.5. Beschreibung des für die Anlagegegenstände relevanten Marktes	43
10.6. Fremdkapital/Sicherheiten/Leverage	43
10.7. Derivate	44
10.8. Techniken und Instrumente von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird	44
10.9. Volatilität	44
10.10. Primebroker	44
<b>11. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE</b>	<b>46</b>
<b>12. ANTEILE</b>	<b>49</b>
12.1. Art und Hauptmerkmale der Anteile	49
12.2. Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen	50
12.3. Ausgabe- und Rücknahmepreis	50
12.4. Verfügungen über die und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge	51
12.5. Tod eines Gesellschafters	51
12.6. Ausscheiden eines Gesellschafters	51
<b>13. KOSTEN</b>	<b>54</b>
13.1. Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Kosten	54
13.2. Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren Ausgabeaufschlag	56
13.3. Angabe einer Gesamtkostenquote	56
13.4. Rückvergütungen	56
13.5. Pauschalgebühr	56
<b>14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN</b>	<b>58</b>
14.1. Auswahl der externen Bewerter	58
14.2. Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf	58
14.3. Laufende Bewertung	58
14.4. Bewertungsverfahren	58
14.5. Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	58
14.6. Ermittlung des Anteilswerts	58
14.7. Offenlegung der Bewertungen	58
14.8. Bisherige Wertentwicklung	59
<b>15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN</b>	<b>61</b>
15.1. Ertragsermittlung	61
15.2. Ertragsverwendung	61
<b>16. AUSZAHLUNGEN</b>	<b>63</b>

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>17. LAUFZEIT, AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT</b>	<b>65</b>
<b>18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER</b>	<b>67</b>
<b>19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE</b>	<b>69</b>
19.1. Gesellschafter der Fondsgesellschaft	69
19.2. Wichtige Vertragspartner	70
19.3. Wichtige Verträge	71
19.3.1. Fremdverwaltungsvertrag	71
19.3.2. Verwahrstellenvertrag	71
19.3.3. Vertrag zum Risikomanagement	72
<b>20. UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN</b>	<b>74</b>
20.1. Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der WIDe-Unternehmensgruppe	74
20.2. Interessenkollision zwischen Treuhänderin und der beratenden Steuerberater und Rechtsanwaltssozietät	75
<b>21. STEUERLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>77</b>
21.1. Allgemeines	77
21.2. Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft	77
21.2.1. Einkunftsart und Besteuerungsverfahren	77
21.2.2. Gewinnerzielungsabsicht	77
21.2.3. Ermittlung der Einkünfte	78
21.2.4. Verfahrensrechtliche Regelungen	79
21.2.5. Gewerbesteuer	79
21.2.6. Umsatzsteuer	80
21.2.7. Grunderwerbsteuer	80
21.2.8. Grundsteuer	80
21.3. Besteuerung der Anleger	80
21.3.1. Einkommensteuer	80
21.3.1.1. Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft	80
21.3.1.2. Gewinnerzielungsabsicht	81
21.3.1.3. Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen	81
21.3.1.4. Steuerermäßigung, Steueranrechnung Anrechnung der Gewerbesteuer	81
21.3.1.5. Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft	82
21.3.1.6. Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger	82
21.3.2. Gewerblicher Grundstückshandel	83
21.3.3. Kirchensteuer	84
21.3.4. Solidaritätszuschlag	84
21.3.5. Vermögensteuer	84
21.3.6. Erbschaft- und Schenkungsteuer	84
21.3.6.1. Allgemein	84
21.3.6.2. Bewertung	84
21.3.6.3. Steuerklassen und Steuersätze	84

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>22. VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>86</b>
22.1. Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens sowie anderer für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger massgeblicher Personen	86
22.1.1. Fondsgesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft	86
22.1.2. Treuhänderin	86
22.1.3. Anlagenvermittler	86
22.2. Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages	87
22.3. Leistungsvorbehalte	87
22.4. Angaben über den Gesamtpreis, ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Kosten	87
22.5. Risiken des Beteiligungsangebotes	87
22.6. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung	87
22.7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	87
22.8. Widerrufsrecht	87
22.9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages	88
22.10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	88
22.11. Sprache	88
22.12. Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren	88
22.13. Einlagensicherung	88
<b>23. ANLAGEN</b>	<b>90</b>
23.1. Anlagebedingungen (AB)	90
23.2. Gesellschaftsvertrag	96
23.3. Treuhandvertrag	105

# Wichtige Hinweise

1

## 1. WICHTIGE HINWEISE

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (nachfolgend „AIF-KVG“ genannt) ist nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (nachfolgend „KAGB“ genannt) verpflichtet, als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „WIDe Fonds 7“ genannt) einen Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen. Der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrags), die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft (zusammenfassend „Verkaufsunterlagen“ genannt) sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen.

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

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

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt, Deutschland

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

E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)

Die nachfolgenden Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der AIF-KVG mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es kann jedoch durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche

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

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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Vermögensgegenstände erworben. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Bilder dienen daher lediglich der Illustration.

Datum der Prospektaufstellung: 23.05.2017

### **Dieter Lahner**

Geschäftsführer der

WIDe Wertimmobilien Deutschland  
Fondsmanagement GmbH

# Angebot im Überblick

2

### 2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

#### Das Beteiligungsangebot

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

#### Treuhänderin

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

#### Anlageobjekte

Die WIDe Fonds 7 wird sich mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften an Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beteiligen. Die zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien werden in den Bundesländern Bayern, Thüringen oder Sachsen belegen sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Immobilien erworben.

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

#### Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

#### Verwahrstelle

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

#### Anlegerkreis

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind. Von

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

#### Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten

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

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrags und des Ausgabeaufschlags entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Recht auf Direkteintragung im Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Absatz 4 HGB (siehe Kapitel 3.2 „Risiken, Haftungsrisiken“). Verpflichtung des Treugebers zur Freistellung der Treuhänderin von dieser Haftung.

#### Bindungsdauer

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2027 befristet (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen einmalig



um bis zu vier Jahre verkürzt werden oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Nach Ablauf der Dauer der Fondsgesellschaft erfolgt die Auflösung und Abwicklung (Liquidation). Die zulässigen Gründe für eine Verkürzung oder Verlängerung der Grundlaufzeit sind in Kapitel 17, Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft, dargestellt.

#### **Geplantes Kapital**

Die Treuhänderin Erlanger Consulting GmbH ist i. H. v. 10.000 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt. Sie ist berechtigt, ihr Kommanditkapital als Treuhänderin für Dritte um bis zu 29,99 Mio. Euro auf bis zu 30 Mio. Euro zu erhöhen. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals i. H. v. 10 Mio. Euro jederzeit ab dem 31.12.2017 für den weiteren Beitritt von Anlegern schließen.

#### **Einzahlung**

Die Anleger haben 20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die AIF-KVG, den Rest – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die AIF-KVG unter Angabe des Verwendungszwecks „WIDe 7“ sowie Ihrer Gesellschafternummer auf folgendes Konto der Treuhänderin zu leisten:

Kontoinhaber: **Erlanger Consulting GmbH**

Institut: **Sparkasse Erlangen**

IBAN: **DE82 7635 0000 0060 0212 49**

BIC: **BYLADEM1ERH**

Wertpapierkennnummer **A2DMV9**

### **WESENTLICHE RAHMENDATEN**

<b>Fondsname</b>	<b>WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Investition</b>	<b>mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien, teilweise in Gewerbeimmobilien</b>
<b>Mindestbeteiligung</b>	<b>10.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag</b>
<b>Gesamtauszahlung (Prognose)</b>	<b>ca. 178 %</b>
<b>Auszahlungen</b>	<b>monatliche Entnahmen</b>
<b>Geplante Ausschüttungen (Prognose)</b>	<b>4% p.a. Jahre 2017 - 2020</b>
	<b>5% p.a. Jahre 2021 - 2024</b>
	<b>6% p.a. Jahre 2025 - 2026</b>
	<b>7% im Jahr 2027 zzgl. des anteiligen Liquiditätsüberschusses nach Veräußerung der Immobilien und Liquidation der Fondsgesellschaft</b>
<b>Steuerliche Behandlung</b>	<b>gewerbliche Einkünfte</b>

# 3

## Risiken



### 3. RISIKEN

#### 3.1. Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft

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

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

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

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

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

#### 3.2. Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Haftung des Anlegers

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

Ferner besteht das Risiko einer Haftung analog §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen und/oder Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, sofern durch die Auszahlungen und/oder Entnahmen unter Berücksichtigung der Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin das Vermögen der persönlich haftenden Gesellschafterin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bereits bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

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

#### Eingeschränkte Fungibilität

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2027 befristet. Sie kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhänderin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Beteiligung ist darüber hinaus nur in beschränktem Maße handelbar, da für derartige Beteiligungen ein Markt erst seit einigen Jahren existiert. Das Handelsvolumen und die Anzahl

der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit anderen Märkten, wie z. B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

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

Bei der Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlichen Erfolg nicht garantiert werden kann. Es kann damit nicht vorhergesagt werden, dass sich die Anlageziele des Anlegers erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die AIF-KVG unternehmerische Fehlentscheidungen trifft, beispielsweise aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Bewertung des Ertragspotentials möglicher Immobilieninvestitionen. Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standorte der Immobilien, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilien sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Dies kann dazu führen, dass aus Immobilien geringere Erträge generiert werden als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten der Fondsgesellschaft zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags für den Anleger führen.

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

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

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

#### **Platzierungsrisiko, Rückabwicklung**

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

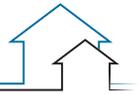
Ein Mindestkapital ist zwar vertraglich nicht vorgesehen, tatsächlich aber zum mittelbaren Erwerb von Immobilien und auch zum Erhalt einer Finanzierung notwendig. Sofern die AIF-KVG beschließt, mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals der Fondsgesellschaft die Investitionsvorhaben nicht durchzuführen, ist nicht gewährleistet, dass die Anleger ihre Kapitaleinlage und den Ausgabeaufschlag vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten von den Anlegern eingezahlten Gelder zur Rückzahlung zur Verfügung stehen. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines (vollständigen) Zeichnungsbetrages besteht nicht.

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

#### **Widerrufs von Beitrittserklärungen**

Es besteht das Risiko, dass es bei wirksamer – unter Umständen auch nach mehreren Jahren nicht verfristeter – Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte zu Liquiditätsabflüssen und dadurch zu Liquiditätsengpässen bei der Fondsgesellschaft kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen können.

Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen, ist der jeweilige Anleger entsprechend dem Wert seines Anteils abzufinden. Soweit der Zeichnungsbetrag von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die



Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, ist die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder soweit die durch das KAGB festgelegte Begrenzung des maximalen Umfangs der Fremdfinanzierung nicht überschritten wird, Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, wird sie gegebenenfalls die Auszahlungen an die Anleger reduzieren; daneben ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit der Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen.

#### **Prognoserisiko**

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

#### **Vertragspartnerrisiko**

Die Fondsgesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft immer vertragsgemäß verhalten. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden.

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

#### **Risiko vertragswidriger Handlungen**

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

#### **Liquiditätsrisiken**

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

#### **Majorisierung**

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

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

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

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft ist ab einer Kapitaleinlage von 10.000 Euro möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei derart kleinen Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen können. So können z. B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderbetriebsausgaben auf Gesellschafterebene im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust führen. Zumindest wird die Rentabilität gegenüber größeren Zeichnungen gemindert.

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

Die AIF-KVG ist berechtigt, die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Folge einer solchen Kündigung ist, dass das Verfügungsrecht am Vermögen der Fondsgesellschaft zur Abwicklung auf die Verwahrstelle übergeht, sofern nicht eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird oder die Fondsgesellschaft sich in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandelt. Beides bedarf einer Genehmigung der BaFin und ist mit zusätzlichen Kosten verbunden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende realisieren kann und er eine Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust erleidet.

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

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

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

§ 16 des Gesellschaftsvertrages regelt die Fälle des Ausscheidens oder Ausschlusses eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft.

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

### **Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung**

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

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Pflichteinlage oder Teilen davon. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit die Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag fremd zu finanzieren, auch wenn hiervon ausdrücklich abgeraten wird.

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

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



Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers und zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

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

#### Risiko von negativen Habenzinsen

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

#### Regulierungsrisiko

Kapitalverwaltungsgesellschaften werden insbesondere durch die Normen des KAGB, der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) und den hierzu erlassenen Verordnungen reguliert. Die vorgenannten Normen enthalten Vorgaben für Kapitalverwaltungsgesellschaften, insbesondere im Hinblick auf die Verwaltung von Investmentvermögen bezüglich Organisation, Liquiditätsmanagement, Eigenmittel und Transparenz. Für diese Regulierung hat sich noch keine Verwaltungspraxis herausbilden können. Es bestehen daher nach wie vor Unsicherheiten bei der Auslegung der Normen und daher im Hinblick auf die Tätigkeit der AIF-KVG. Hat sich in Teilen bereits eine Verwaltungspraxis herausgebildet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Verwaltungspraxis wieder ändert. Es können daher höhere Kosten bei der Einhaltung der Normen entstehen als erwartet. Neben der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die AIF-KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft reguliert. In dieser Hinsicht kann nicht vorhergesagt werden, ob diese eingeschränkt oder sogar verboten wird.

**Die AIF-KVG ist seit dem 4. August 2014 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“ genannt) nach § 44 KAGB registriert, verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch nicht über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB. Es ist vorgesehen, dass sie die Erlaubnis im ersten Halbjahr 2017 beantragt. Bis zur Erteilung der Erlaubnis muss die AIF-KVG bestimmte Regelungen des KAGB nicht einhalten (Regelungen zum Mindestkapital, zum Liquiditätsmanagement u. a.).**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin der AIF-KVG die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB nicht erteilt und die Registrierung nach § 44 KAGB wieder aufhebt. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgestellt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden. Gleiches gilt, wenn die BaFin eine zuvor erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wieder aufhebt.

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

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

#### Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Fondsgesellschaft kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

Zukünftige rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ausgelöst werden (z. B. Widerrufsrecht), die u. a. zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen.

Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### **Rechtsstreitrisiko**

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

#### **Interessenkonflikte**

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn die Fondsgesellschaft bzw. die für sie handelnde AIF-KVG mit anderen Gesellschaften der WIDe-Firmengruppe Geschäftsbeziehungen unterhält. Gleiches gilt auf Grund der personellen Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und der beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät.

Es ist geplant, u. a. die Objektbeschaffung (Maklertätigkeit), die Finanzierungsvermittlung, die Miet- und Hausverwaltung und die Vermietung ganz oder teilweise bei Unternehmen der WIDe-Gruppe zu beauftragen. Dabei besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Fondsgesellschaft und deren Anleger getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Fondsgesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Fondsgesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann. Dies könnte zu einer Verringerung der Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft**

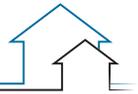
Die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft bringt mit sich, dass die Mitarbeiter der AIF-KVG nachteilige

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

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

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Fondsgesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen der WIDe-Gruppe und der Verwahrstelle kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Insbesondere im Bereich des Portfoliomanagements sind die persönlichen Kontakte und das Knowhow des Managements der AIF-KVG für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse sowie den späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn deren Geschäftsführer Fehlentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fondsgesellschaft führen. Sollten diese Schlüsselpersonen die WIDe-Gruppe oder die Verwahrstelle verlassen, kann sich dies negativ auf die Qualität der für die Fondsgesellschaft erbrachten Leistungen auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen (vgl. Kapitel „Risiko“, Interessenkonflikte) Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter der Verwahrstelle Verfügungsgewalt über die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände haben können. In diesem Zusammenhang kann eine Veruntreuung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden. Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Fondsgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Fondsgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch der Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages.



## Steuerliche Risiken

### Allgemeine steuerliche Risiken

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Steuergesetze sowie die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Dies kann bis zum endgültigen Eintritt der Bestandskraft zu Steuernachzahlungen und Zinsen, anderen Zuschlägen und Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft, auf Ebene der Objektgesellschaften sowie auf Ebene des Anlegers führen. Ferner kann die Verfolgung der eigenen Rechtsposition zu erheblichem finanziellen Aufwand auf Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaften oder des Anlegers führen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Auszahlung an den Anleger und würde dazu führen, dass der Anleger weiteres eigenes Vermögen für Zinsen oder die Verfolgung der eigenen Rechtsposition einsetzen müsste.

### Aufteilung der Anschaffungskosten und Berücksichtigung von Erwerbsaufwendungen

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

Sollte die Finanzverwaltung Nebenkosten der Fondsgesellschaft (z. B. Gebühren und Vergütungen) in weiterem Umfang als von der AIF-KVG angenommen nicht als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben, sondern als Anschaffungs- bzw. Anschaffungs-

nebenkosten der Anlagegegenstände der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände behandeln, kann sich dies ebenfalls auf das steuerliche Ergebnis des Anlegers negativ auswirken.

### Risiko der Aberkennung der Absetzungen für Abnutzungen

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaften keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen können, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen, sondern im Umlaufvermögen zu erfassen sind. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass er höhere Steuerzahlungen leisten muss als prognostiziert und seine Rendite hierdurch geschmälert wird.

### Gewinnerzielungsabsicht

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

### Handels- und steuerrechtliche Ergebnisverteilung

Nach der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Ergebnisverteilungsabrede sollen Verluste auf alle Kommanditisten gleichmäßig verteilt werden, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten. Bereits erfolgte Verlustzuweisungen sollen daher unter den Kommanditisten (ggf. in Folgejahren) ausgeglichen werden. Bei einer Eigenkapitalplatzierung über das Jahr 2017 hinaus besteht das Risiko, dass eine solche Gleichverteilung der Verluste handels- und steuerrechtlich nicht möglich ist, wenn in den Jahren ab 2018 nicht Verluste in hierfür ausreichender Höhe anfallen. Dies könnte dazu führen, dass Anleger in unterschiedlicher Höhe an den Verlusten der Fondsgesellschaft und damit am kumulierten Ergebnis beteiligt sind. Dies würde bedeuten, dass sich für die Anleger über die Fondslaufzeit unterschiedliche steuerliche Belastungen und unterschiedliche Renditen ergeben.

### **Abzug von Finanzierungsaufwendungen**

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

### **Verlustabzugsbeschränkung**

Zahlt der Anleger die erste Rate seines Zeichnungsbetrags (20 % zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) im Geschäftsjahr seiner Zeichnung nicht oder nicht vollständig ein, so besteht das Risiko, dass er jene Verluste, die ihm für dieses und/oder weitere Geschäftsjahre zugewiesen werden, wegen der Verlustabzugsbeschränkung des § 15a EStG nicht oder nicht vollständig im Geschäftsjahr der Verlustzuweisung geltend machen kann. Dies könnte zu einer erhöhten Steuerbelastung des Anlegers in diesem/diesen Geschäftsjahr(en) führen.

### **Steuerlicher Zufluss**

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

### **Umsatzsteuerrisiko**

Soweit die Objektgesellschaften zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung – und der sich daraus grundsätzlich ergebenden Möglichkeit der Inanspruchnahme von Vorsteuererstattungen – optiert haben, besteht das Risiko, dass die dafür erforderlichen Voraussetzungen seitens der Finanzverwaltung nicht anerkannt werden. Im Ergebnis könnte es somit zu einer vollständigen oder teilweisen Versagung des Vorsteuerabzuges oder zu Vorsteuerberichtigungen kommen. Damit zusammenhängende unvorhergesehene Kosten müssten die Objektgesellschaften grundsätzlich aus ihrer Liquiditätsreserve, durch teilweisen oder vollständigen Ausschüttungsverzicht und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren, was sich im Ergebnis auch negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann. Entsprechendes gilt, wenn sich bei den betreffenden

Vermögensgegenständen die Nutzungsverhältnisse ändern und Flächen künftig umsatzsteuerfrei vermietet werden.

### **Grunderwerbsteuerrisiko**

Sofern zum Gesellschaftsvermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich der Gesellschafterbestand der Personengesellschaft innerhalb von 5 Jahren um mindestens 95 % ändert, stellt dies ein grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft dar. Sollte die Fondsgesellschaft mittelbar in Immobilien investieren, bevor sie mehr als 5 % des endgültigen Kommanditkapitals eingeworben hat, besteht das Risiko, dass für diese Immobilien erneut Grunderwerbsteuer anfällt. Sollten die liquiden Mittel der Fondsgesellschaft für die Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht ausreichen, müsste zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann sich in erheblichem Maße negativ auf die Liquiditätslage auswirken und für den Anleger zu einer Reduzierung der Auszahlungen an ihn führen.

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

### **Gewerblicher Grundstückshandel**

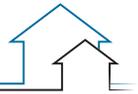
Soweit die Gesellschaftsdauer bzw. die Haltedauer der mittelbar gehaltenen Immobilien ganz oder teilweise weniger als zehn Jahre beträgt, besteht das Risiko, dass dadurch auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird. Die Folge davon wäre, dass Veräußerungsgewinne aus privaten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

### **3.3. Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft**

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

### **Blind-Pool / Mangelnde Diversifikation**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und eine eigene Risikoabwägung vornehmen. Die AIF-KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit



der mittelbar zu erwerbenden Immobilien kommt. Mangels bekannter, konkreter, tatsächlicher Objektdaten ist es zudem systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe eintreten werden.

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

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

#### **Geringe Kapitaleinwerbung**

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

#### **Kapitalbindungsrisiko**

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

auch zur Insolvenz der Objektgesellschaft(en) und der Fondsgesellschaft und damit zum Verlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag führen.

#### **Fremdfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften, Hebeleffekte**

Die Fondsgesellschaft setzt zum mittelbaren Immobilienerwerb über ihre Objektgesellschaften nicht nur Eigenmittel, sondern im Rahmen der durch das KAGB und die AIF-KVG festgelegten Begrenzung des maximalen Umfangs der Fremdfinanzierung auch Fremdmittel ein. Es ist nicht auszuschließen, dass das geplante Fremdkapital nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb interessante Objekte nicht erworben werden können. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet gegenüber dem Verkäufer erfüllt werden können, wenn das benötigte Kapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig zur Verfügung steht. In diesem Fall könnten zusätzliche Kosten wie Verzugszinsen anfallen. Sofern die betreffende Objektgesellschaft den Kaufpreis gar nicht bezahlen kann, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen.

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

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

Darlehen nicht erbringen kann. Es besteht das Risiko, dass es dann zu einer Zwangsverwertung der finanzierten Immobilien kommt.

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

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

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

### Risiken aus Derivategeschäften

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

### 3.4. Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien

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

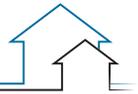
#### Einkaufsmarktrisiko

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Anlagebedingungen entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, mit der Folge, dass die Mittel der Fondsgesellschaft nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren würde. Weiter ist es denkbar, dass die Fondsgesellschaft mangels Angebot an interessanten Immobilien das Kapital der Fondsgesellschaft nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen und damit können sich die geplanten Auszahlungen an die Anleger vermindern. Soweit nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird sich dies zudem negativ auf die Risikostreuung der Fondsgesellschaft auswirken.

#### Risiken beim Erwerb von Immobilien

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

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



### Öffentlich-rechtliche Anforderungen

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

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

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

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

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

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

### Verwaltung und Instandhaltung

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

### Mieterisiko

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

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

### Mientwicklung und Anschlussvermietung

Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mientwicklung. Es besteht das Risiko, dass sich die Mieten schlechter entwickeln als prognostiziert. Mietsteigerungen können daher ausbleiben oder später eintreten als geplant. Die Mieten können sinken, wenn in den Mietverträgen Indexklauseln, die die Höhe der Miete an einen statistischen Wert

knüpfen, der auch fallen kann, vereinbart wurden. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotential begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inklusive aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet.

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

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

#### **Immobilienbetriebskostenrisiko**

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

#### **Risiko immobilienwirtschaftlicher Mehrkosten**

Es können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau oder die Modernisierung zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann z. B. insbesondere bei Wohnimmobilien durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt

oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien, aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen.

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

#### **Dienstleisterausfallrisiko**

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

#### **Standortrisiko**

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



kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Anleger verringern würde.

#### **Wertentwicklung, Verkaufsmarktrisiko**

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

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

Aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Preise für Immobilien, insbesondere in den Metropolregionen, besteht das Risiko von signifikanten Wertkorrekturen von Immobilien in der Zukunft, wobei dieses Risiko nicht nur auf Metropolregionen begrenzt ist. Entsprechende Wertkorrekturen können zu Verlusten auf Ebene der Objektgesellschaften und der Fondsgesellschaft führen.

#### **Käuferausfallrisiko**

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

#### **Altlastenrisiko**

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

schaften und damit auch mittelbar von der Fondsgesellschaft zu tragen wäre.

#### **Versicherungen**

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

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

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

Risiken aus Umweltkatastrophen (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) können gegebenenfalls nur insoweit durch Versicherungen abgedeckt werden, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und der Abschluss einer Versicherung vertretbar bzw. geboten ist. Gewisse Schäden können daher unter Umständen nicht versichert sein.

Immobilien können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst Ziel eines Terroranschlags zu sein, kann eine Immobilie bzw. deren Standort entwertet werden, wenn die Gegend durch einen Terroranschlag betroffen wird. Dies kann insbesondere die Mieter – bzw. Käufersuche erschweren bzw. unmöglich machen.

Darüber hinaus können politischen Entscheidungen (z. B. Maßnahmen im Rahmen der Flüchtlingskrise o. ä.) dazu führen, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden kann.

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

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

# 4

## DIE GESELLSCHAFT



## 4. DIE GESELLSCHAFT

### 4.1. Firma, Gesellschafter

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft mit der Firma **WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** mit Sitz in 91320 Ebermannstadt, An der Wiesent 1. Die Fondsgesellschaft wurde am 06.02.2017 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 27.02.2017 unter HRA 12182 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Kapitel 23 „Anlagen“) ist gültig in der Fassung vom 06.02.2017.

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

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

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

- die Beauftragung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- die laufende Überwachung der von der AIF-KVG zu erbringenden Dienstleistungen,

- die ggf. erforderliche Abberufung der AIF-KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.

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

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

### 4.2. Auflegung und Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin erfolgt. Dies wird voraussichtlich im Juni 2017 passieren. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das Erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Fondsgesellschaft am 06.02.2017 begonnen hat.

### 4.3. Gerichtsstand, anwendbares Recht

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

5

## Die Kapitalverwaltungs- gesellschaft



## 5. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

**Die AIF-KVG ist seit dem 4. August 2014 bei der BaFin nach § 44 KAGB registriert, verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch nicht über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB. Daher muss die AIF-KVG bestimmte Regelungen des KAGB nicht einhalten (Regelungen zum Mindestkapital, zum Liquiditätsmanagement u. a.). Darüber hinaus darf sich eine registrierte AIF-KVG beim Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft nur Vertriebspartnern bedienen, die hierfür eine Erlaubnis der BaFin nach § 32 Kreditwesengesetz besitzen.**

Es ist vorgesehen, dass die AIF-KVG im ersten Halbjahr 2017 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb gem. §§ 20, 22 KAGB bei der BaFin beantragt. Nach Erteilung dieser Erlaubnis wird sie vollumfänglich der Regulierung und Überwachung durch die BaFin unterliegen.

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

### 5.1. Aufgaben der AIF-KVG

Die AIF-KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 24.03.2017 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Portfolioverwaltung (u. a. An- und Verkauf sowie Bestandverwaltung von Vermögensgegenständen),
- Risikomanagement,
- Administrative Tätigkeiten für die Fondsgesellschaft:
  - Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen (einschließlich gesetzlicher Meldepflichten) sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung,
  - Bearbeitung von Kundenanfragen,
  - Feststellung des Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft sowie des Nettoinventarwerts je Anteil,
  - Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen,
  - Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften,

- Führung eines Anlegerregisters,
- Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen,
- Ausgabe und Rücknahme von Anteilen,
- Führung von Aufzeichnungen,
- Konzeption des Beteiligungsangebotes,
- Erstellung der Emissionsunterlagen,
- Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals,
- Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.).

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

Die Fondsgesellschaft hat der AIF-KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die unter dem Fremdverwaltungsvertrag geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die AIF-KVG ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB einzeln zu vertreten. Die AIF-KVG ist berechtigt, Untervollmachten an Dritte zu erteilen. Die AIF-KVG ist berechtigt, ihr entsprechend den Vorgaben des KAGB und des Fremdverwaltungsvertrags zukommende Aufgaben auf Dritte zu übertragen („Auslagerung“). Weitere Angaben zu den von der AIF-KVG vorgenommenen Auslagerungen finden sich im Kapitel 5.4, „Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen“.

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

Das Recht der AIF-KVG die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten erlischt (i) mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrags (ii) mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AIF-KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder



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

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

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

Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.3.1 „Fremdverwaltungsvertrag“.

### 5.2. Informationen zum Risikomanagement

Die AIF-KVG hat eine unabhängig von den operativen Geschäftsbereichen agierende Risikomanagementfunktion eingerichtet. Das Risikomanagement hat insbesondere zu gewährleisten, dass für jeden der von ihr verwalteten AIF die wesentlichen Risiken jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Dabei orientiert sie sich am jeweiligen Produktlebenszyklus des AIF. Für die Fondsgesellschaft wurde das Risikomanagement an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, ausgelagert. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB.

Der am Erwerb einer Beteiligung Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft verlangen.

Auf Anfrage in Schriftform oder per E-Mail (info@wide-kvg.de) erhält dieser Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der AIF-KVG.

### 5.3. Angaben zum Liquiditätsmanagement

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

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

### 5.4. Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

Die AIF-KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen:

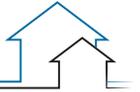
Das Risikomanagement und das Meldewesen für die Fondsgesellschaft wurden an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ausgelagert.

Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die Kanzlei Schorr Eggert Stock & Kananmascheff ausgelagert.

Die AIF-KVG wird den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Hinzuziehung eines oder mehrerer freier Vertriebsunternehmen koordinieren, welche(s) über eine Erlaubnis gemäß § 32 Kreditwesengesetz verfügt/verfügen.

### 5.5. Berufshaftungsrisiken

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



### 5.6. Vergütungspolitik der AIF-KVG

Die AIF-KVG hat für Mitarbeiter, die gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der AIF-KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der AIF-KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen. Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der AIF-KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der AIF-KVG oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger. Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der

AIF-KVG. Die AIF-KVG zahlt ihren Mitarbeitern auf allen Ebenen eine feste Vergütung, die monatlich anteilig an den jeweiligen Mitarbeiter ausgezahlt wird; es können zudem auch geldwerte Vorteile, z. B. in Form eines Dienstwagens, vereinbart werden.

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

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

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

**WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

# 6

## Die Verwahrstelle



## 6. DIE VERWAHRSTELLE

Die AIF-KVG hat die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Asservandum) mit Sitz in 91054 Erlangen, Spardorfer Straße 10 als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft bestellt. Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle (Gesellschaftszweck) ist die Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten.

Die Verwahrstelle erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegende Aufgaben, insbesondere

- die Prüfung des Eigentums der Fondsgesellschaft an den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft und die Führung von Aufzeichnungen (Bestandsverzeichnis) über die Vermögensgegenstände, an denen die Fondsgesellschaft das Eigentum erworben hat (Verwahr Aufgaben),
- die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den Vorschriften des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags entsprechen,
- die Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird,
- die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den Bestimmungen des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,
- die Überwachung der Einhaltung der für die Fondsgesellschaft geltenden und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,
- die Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft,
- die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags – sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände.

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

darf die Investition erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen.

Verfügungen über Beteiligungen an den Objektgesellschaften sowie Verfügungen über die von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien bedürfen der vorherigen Prüfung und Freigabe der entsprechenden Verträge durch die Verwahrstelle. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft prüft die Verwahrstelle die Auszahlungen an die Anleger.

Darüber hinaus bedürfen die Aufnahme von Krediten und die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber der Zustimmung der Verwahrstelle.

Die Verwahrstelle hat die Weisungen der AIF-KVG auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften, den Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verstoßen.

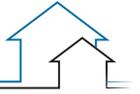
Weitere Einzelheiten zu der Beauftragung der Verwahrstelle und dem Verwahrstellenvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.3.2, Vertragspartner und Verträge, „Verwahrstellenvertrag“.

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

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

7

## Die Treuhänderin



## 7. DIE TREUHÄNDERIN

Treuhänderin ist die Erlanger Consulting GmbH mit Sitz in 91054 Erlangen, Rathsberger Straße 6. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger (nachfolgend auch „Treugeber“ genannt). Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhandvertrag (siehe Kapitel 23 „Anlagen“). Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH geschlossen. Demnach ist die Treuhänderin verpflichtet, im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages zu erwerben. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung als einheitlichen Gesellschaftsanteil, im Innenverhältnis handelt sie jedoch ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers.

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und übt – für den Treugeber – die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Demgemäß ist sie den Treugebern gegenüber berechtigt und verpflichtet, deren Stimmrechte gemäß den erteilten Weisungen auszuüben. Erteilt ein Treugeber keine Weisungen, so wird die Treuhänderin für diesen Treugeber nicht abstimmen.

Auf Verlangen eines Treugebers ist sie verpflichtet, die für den Treugeber gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf diesen zu übertragen. In diesem Fall tritt der Treugeber unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Die Kosten der Übertragung trägt der Treugeber.

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

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.

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

# 8

## Profil des typischen Anlegers



### 8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS

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

Die Anleger müssen sich der Chancen und Risiken (siehe Kapitel 3 „Risiken“) bewusst sein, die sie mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot eingehen und in der Lage sein, die eingegangenen Risiken bis hin zum Maximalverlust zu tragen. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

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

# 9

## Faire Behandlung der Anleger



## 9. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Fondsgesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Anleger grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im gleichen Umfang an den Ergebnissen der Fondsgesellschaft beteiligt sind, unabhängig von dem Zeitpunkt ihres Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Verzinsung i. H. v. 7 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag des Anlegers (ohne Ausgabeaufschlag) vor, die am vierten des auf die Einzahlung folgenden Monatsersten beginnt. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden.

### 9.1. Interessenkonflikt-Richtlinie

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

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

der Anleger nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden den Anlegern offengelegt.

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

### 9.2. Beschwerdemanagementsystem

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

### 9.3. Außergerichtliche Streitschlichtung

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

#### Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Referat ZR 3  
Gaurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn, Deutschland

Telefon: +49 (0) 228 4108-0  
Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/schlichtung](http://www.bafin.de/schlichtung)

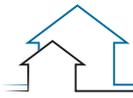
Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Adresse lautet:

#### Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle

Postfach 111232  
60047 Frankfurt/Main, Deutschland

Telefon: +49 (0) 69 2388-1907  
Telefax: +49 (0) 69 709090-9901

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)



# Vermögensgegenstände

10

## 10. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### 10.1. Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

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

### 10.2. Art der Vermögensgegenstände

Bei den erwerblichen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Ferner dürfen Vermögensgegenstände nach dem § 195 KAGB (Bankguthaben) gehalten werden.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

### 10.3. Anlagegrenzen

Für die Investition in die Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien:

- Die Fondsgesellschaft investiert nur in Vermögensgegenstände mit einem jeweiligen Wert von bis zu 50 Mio. Euro.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) investiert, die in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen belegen sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) mit einem jeweiligen Verkehrswert von bis zu 20 Mio. Euro investiert.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Wohnimmobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirt-

schaffung erforderlichen Vermögensgegenstände) investiert.

- Maximal 40 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

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

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Für die Tätigkeit der Anlage wurden noch keine Vertragsbeziehungen eingegangen. Die AIF-KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird. Die Dauer der Investitionsphase ist befristet bis zum 31.12.2018 und kann mit Beschluss der AIF-KVG um ein weiteres Jahr verlängert werden.

### 10.4. Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

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

Die AIF-KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite ([www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)). Sofern die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den



bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, übermittelt die AIF-KVG dem Anleger diese Informationen zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger. Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

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

Der geplante mittelbare Immobilienerwerb soll in Regionen und an Standorten abseits der großen Metropolen wie z. B. München, Hamburg, Frankfurt erfolgen, wo sowohl hinsichtlich der Immobilienpreise als auch hinsichtlich der Mieten die Höchststände noch nicht erreicht sind.

Die Immobilieninvestition erfolgt vor diesem Hintergrund in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen in den dortigen Oberzentren Nürnberg/Fürth, Erfurt/Jena und Dresden/Leipzig/Chemnitz sowie in weiteren zentralen Lagen im Umfeld dieser Metropolregionen. Beispielhaft genannt sind hier Städte wie Bayreuth, Bamberg, Würzburg, Schweinfurt, Plauen, Meißen oder Weimar.

Nach der Wiedervereinigung haben Städte wie z. B. Dresden, Leipzig, Erfurt und Jena in den letzten Jahren eine positive Entwicklung auf dem Immobilienmarkt erfahren. Nach der überstandenen Immobilienkrise der 1990er Jahre befinden sich sowohl Kaufpreise als auch Mieten aktuell in einem Aufwärtstrend. Eine ähnlich positive Entwicklung lässt sich für die letzten zehn Jahre auch im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen beobachten.

So kann an diesen Standorten der Bedarf an Wohnungen seit Jahren nicht durch Neubauten gedeckt werden, weshalb die weiterhin große Nachfrage nach Wohnungen in diesen Städten und in ihrem Umland anhalten dürfte. Aktuell steigende Mieten sind die Folge. Trotz der von der Bundesregierung beschlossenen Mietpreisbremse ist nach wie vor Potential für Mietsteigerungen in den bzw. im Umfeld der für die Immobilieninvestition vorgesehenen Regionen vorhanden.

#### 10.6. Fremdkapital/Sicherheiten/Leverage

Zur Realisierung der geplanten mittelbaren Immobilieninvestitionen sollen Bankkredite aufgenommen werden. Nach den Anlagebedingungen dürfen Kredite bis zur gesetzlich definierten Höchstgrenze von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Das für Anlagen zur Verfügung stehende Kapital entspricht dem

aggregierten eingebrachten Kapital und dem noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Kosten, Gebühren und Aufwendungen. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, die von Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft zu berücksichtigen. Die Aufnahme von Krediten ist abhängig von der Zustimmung der Verwahrstelle.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute neben der persönlichen Haftung des Eigentümers i. d. R. folgende Sicherheiten:

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Sicherheiten gewährt, insbesondere deshalb, weil noch keine Vermögensgegenstände angekauft worden sind.

Sicherheiten werden nicht wiederverwendet. Die mit der Finanzierung der Immobilien zusammenhängenden Risiken sind im Kapitel 3.2 „Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft dargestellt“.

### 10.7. Derivate

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

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

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

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

Die Portfolioverwaltung umfasst die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung, Desinvestition

und erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen.

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

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

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

### 10.9. Volatilität

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

### 10.10. Primebroker

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

# Wirtschaftliche Verhältnisse

11

## 11. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Für die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind folgende jährliche Rückflüsse im Verhältnis zur Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag) geplant:

(PROGNOSE)	
2017 bis 2020	4,00 % p. a.
2021 bis 2024	5,00 % p. a.
2025 bis 2026	6,00 % p. a.
In 2027	7,00 % p. a. zzgl. des anteiligen Liquiditätsüberschusses nach Veräußerung der Immobilien und Liquidation der Fondsgesellschaft

Die Auszahlungen erfolgen dabei im Wege der monatlichen anteiligen Entnahme.

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

Entnahmen in Euro	186.966
Eingesetztes Kapital in Euro	-105.000
Überschuss vor Steuern in Euro	81.966
In % vom eingesetzten Kapital	78,1 %
Linear p. a.	7,54 %

## Erläuterungen

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszahlenden Überschüsse beträgt planmäßig anteilig für den Anleger insgesamt 186.966 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Zeichnungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 81.966 Euro, der insgesamt 78,1 % des vom Anleger eingesetzten Kommanditkapitals entspricht.

Die durchschnittliche Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p. a. ermittelt sich anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2017 und 2018 sowie der vollen Jahre 2019 bis 2027. Es wird unterstellt, dass zum 31.12.2027 das Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss gegebenenfalls an die Kommanditisten ausbezahlt wird.

Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 10,36 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge i. H. v. 7,54 % p. a.

Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Berücksichtigung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist jedoch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg in der Prognoserechnung ausgegangen wurde

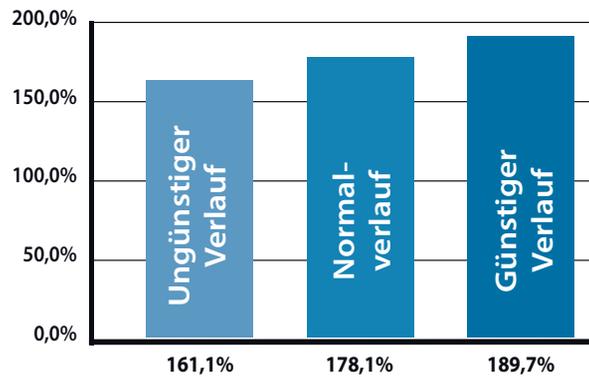


**Potentielle Wertentwicklung unter verschiedenen Marktbedingungen**

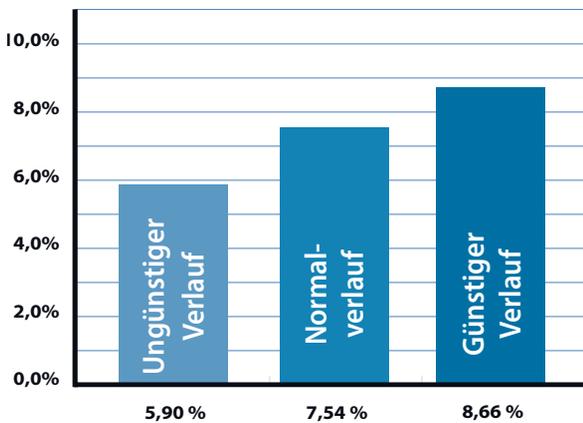
Nachfolgend wird die potentielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft unter verschiedenen Marktbedingungen dargestellt. Die gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten denkbaren Fall dar. Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit der Szenarien sind nicht möglich. Es ist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

Bezogen auf einen Kommanditanteil i. H. v. 100.000 Euro zzgl. des Ausgabeaufschlages i. H. v. 5 % (Bezugsbetrag in Summe somit 105.000 Euro) stellt sich die potentielle Wertentwicklung des AIF prognostisch wie folgt dar:

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



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



12

Anteile



## 12. ANTEILE

### 12.1. Art und Hauptmerkmale der Anteile

Angeboten wird die Zeichnung von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft als Treugeber. Mit der Zeichnung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Treugebers verbunden, welche nachfolgend dargestellt sind und sich aus den Anlagebedingungen sowie dem Gesellschafts- und Treuhandvertrag (siehe Kapitel 23 „Anlagen“) ergeben. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

Insbesondere hat die Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgende Hauptmerkmale:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrags und des Ausgabeaufschlags entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Recht auf Direkteintragung im Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (siehe Kapitel 3.2 „Risiken, Haftungsrisiken“). Verpflichtung des Treugebers zur Freistellung der Treuhänderin von dieser Haftung.

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

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Einlage auf ihrem festen

Kapitalkonto am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) und Liquidität der Fondsgesellschaft beteiligt (siehe zu Beteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft sowie zu den Entnahmen das Kapitel 15 „Ermittlung und Verwendung von Erträgen“ sowie das Kapitel 16 „Auszahlungen“).

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

Der Beschlussfassung unterliegen die in § 8 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, u. a. die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Treuhänderin, der AIF-KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen, die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft sowie die Auflösung der Fondsgesellschaft. Grundsätzlich werden die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht. So bedürfen die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft sowie die Auflösung der Fondsgesellschaft einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen (vgl. § 8 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Objektgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende

Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.

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

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

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschafts- und Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eingetragen zu lassen (vgl. § 4 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrages sowie § 11 des Treuhandvertrages). Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme i. H. v. 1 % der übernommenen Pflichteinlage. Die Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin verwaltet sodann die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrages weiterhin als Verwaltungstreuhänderin.

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

Sofern und sobald ein Treugeber seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt und er im Handelsregister als Direktkommanditist eingetragen ist, haftet der Direktkommanditist mit seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme i. H. v. 1 % der übernommenen Pflichteinlage, so lange er seine Pflichteinlage in Höhe der Haftsumme noch nicht vollständig geleistet hat

(siehe Kapitel 3.3 „Risiken“ bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft“).

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

### 12.2. Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft um 29.990.000 Euro einmalig oder in Teilbeträgen auf 30.000.000 Euro zu erhöhen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von 10.000.000 Euro jederzeit ab dem 31.12.2017 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

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

Die Anleger haben 20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme des Beitritts, den Rest – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung durch die AIF-KVG unter Angabe des Verwendungszwecks „WIDe 7“ sowie ihrer Gesellschafternummer auf folgendes Konto der Treuhänderin zu leisten:

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

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

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

### 12.3. Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis entspricht der Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag. Der Zeichnungsbetrag



beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Eine Veröffentlichung des Ausgabepreises erfolgt nicht.

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

Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

#### 12.4. Verfügungen über die und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge

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

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

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

#### 12.5. Tod eines Gesellschafters

Beim Ableben eines Gesellschafters geht die Beteiligung auf die Erben oder Vermächtnisnehmer über. Sie haben sich ggf. durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen und durch einen Erbschein oder durch eine beglaubigte

Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren. Einzelheiten hierzu enthält § 15 des Gesellschaftsvertrages.

#### 12.6. Ausscheiden eines Gesellschafters

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

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

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

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

Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB. Abweichend hiervon bemisst sich die Abfindung eines Gesellschafters, der gem. § 4 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird, nach dem Buchwert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert der geleisteten Pflichteinlage.

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

Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Gesellschafter zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Ergibt

sich für einen ausscheidenden Gesellschafter ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.

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

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

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

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

Kosten

13

### 13. KOSTEN

Die nachfolgenden Vergütungen und Kosten berücksichtigen die gesetzlichen Umsatzsteuersätze.

#### 13.1. Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Kosten

##### Initialkosten

Der Fondsgesellschaft werden in der Beitrittsphase einmalige Kosten i. H. v. bis zu 7,63 % der Kommanditeinlage belastet. Diese stehen der AIF-KVG bzw. den von der AIF-KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft eingeschalteten Dienstleistern für Konzeption, Vertrieb und Marketing zu.

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

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zahlt die Fondsgesellschaft an die AIF-KVG eine jährliche laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,76 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (derzeit 1,76 %). Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 144.100 Euro. Die Berechnung der laufenden Vergütung erfolgt jahresanteilig. Die AIF-KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Vermittler von Anteilen an der Fondsgesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein wesentliches Entgelt aus der laufenden Vergütung der AIF-KVG.

Die AIF-KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 7 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhänderin erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebsentnahmen und -ausgaben, die sie allen Anlegern, einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,19 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 42.840 Euro. Die AIF-KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

##### Summe der laufenden Kosten, die an die AIF-KVG und an Gesellschafter zu zahlen sind

Die Summe der laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG und an Gesellschafter der Fondsgesellschaft kann jährlich bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 188.200 Euro (einschließlich einer Vergütung an die persönlich haftende Gesellschafterin i. H. v. rd. 1.250 Euro).



### Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

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

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

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage (derzeit 0,25 %). Bemessungsgrundlage hierfür ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 beträgt die Vergütung jedoch mindestens 53.550 Euro. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

#### Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (Anteile oder Aktien an Gesellschaften gem. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen) jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 % des Kaufpreises (derzeit 2,38 %) erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr i. H. v. 1,785 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer

Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

- b) Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten, die nicht bereits von Buchstabe a) erfasst sind, belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

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

#### Sonstige Aufwendungen der Fondsgesellschaft

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

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch deren Abschlussprüfer;
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick

auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen in Präsenzform;
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls die o. g. Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft aus.

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

#### **Geldwerte Vorteile**

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

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

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

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

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

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

#### **13.3. Angabe einer Gesamtkostenquote**

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (nachfolgend „Gesamtkostenquote“ genannt). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die AIF-KVG, die Kosten für die Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die der Fondsgesellschaft belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen (nachfolgend „Transaktionskosten“ genannt), werden aus der Fondsgesellschaft gezahlt und sind nicht in der berechneten Gesamtkostenquote enthalten.

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

#### **13.4. Rückvergütungen**

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

#### **13.5. Pauschalgebühr**

Es wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

# Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren

14



### 14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN

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

#### 14.1. Auswahl der externen Bewerter

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

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

#### 14.2. Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf

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

#### 14.3. Laufende Bewertung

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

#### 14.4. Bewertungsverfahren

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

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

AIF-KVG der Auffassung ist, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist auf Grundlage eines Bewertungsmodells unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln, das auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruht. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen zeitlichen Abständen (jährlich) auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

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

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

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

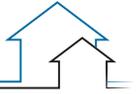
Der Wert der Beteiligung an einer Objektgesellschaft wird durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen ermittelt. Die in der Vermögensaufstellung der Objektgesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei mit dem Wert anzusetzen,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

#### 14.6. Ermittlung des Anteilswerts

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

#### 14.7. Offenlegung der Bewertungen

Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil werden den Anle-



gern nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil offengelegt.

### 14.8. Bisherige Wertentwicklung

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

15

## Ermittlung und Verwendung von Erträgen



## 15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN

### 15.1. Ertragsermittlung

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

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

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

### 15.2. Ertragsverwendung

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

16

## Auszahlungen



## 16. AUSZAHLUNGEN

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

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

Es ist geplant, monatliche Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Ausgeschüttete Erträge unterliegen nicht dem Quellensteuerabzug.

17

## Laufzeit und Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft



## 17. LAUFZEIT, AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2027 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt („liquidiert“), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

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

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter

entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,

- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

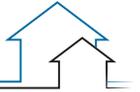
Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin Liquidatorin. Sie bedient sich der AIF-KVG um das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten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

Die Fondsgesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

Endet der Fremdverwaltungsvertrag mit der AIF-KVG, so hat die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft gemäß §6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages das Recht eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des WIDe Fonds 7 zu beauftragen. Eine solche Konstellation kann jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eintreten. Die Rechte der Anleger sind durch eine solche Übertragung auf eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht betroffen.

18

## Jahresberichte, Abschlussprüfer



### 18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen. Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 wird der Abschlussprüfer von der persönlich haftenden Gesellschafterin benannt.

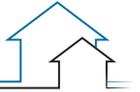
Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter einen Jahresbericht zugesandt. Jahresberichte sind darüber hinaus bei der Treuhänderin erhältlich. Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände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

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

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

# 19

## Vertragspartner und Verträge



## 19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE

### 19.1. Gesellschafter der Fondsgesellschaft

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

### 19.2. Wichtige Vertragspartner

<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“)</b>	<b>WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH</b>
Sitz der Gesellschaft	An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt
Gründungsdatum	20. Juni 2014
Stammkapital	125.000 Euro (Gezeichnet und eingezahlt)
Handelsregister	Amtsgericht Bamberg, HRB 7954
Tag der ersten Eintragung	12. August 2014
Geschäftsführer <sup>*)</sup>	Dieter Lahner, Simon Pieperreit
Gesellschafter	Dieter Lahner, Barbara Lahner, Christoph Lahner, Johannes Lahner
<b>Verwahrstelle</b>	<b>Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH</b>
Sitz der Gesellschaft	Spardorfer Straße 10, 91054 Erlangen
Handelsregister	Amtsgerichts Fürth, HRB 14241
Stammkapital	150.000 Euro
Geschäftsführer	Micha Shilon
Gesellschafter	Micha Shilon
<b>Risikomanagement</b>	<b>HTB Hanseatische Fondshaus GmbH</b>
Sitz der Gesellschaft	Deichstraße 1, 28203 Bremen
Handelsregister	Amtsgerichts Bremen, HRB 27623
Stammkapital	150.000 Euro
Geschäftsführer	Dr. Frank F. Ebner, Georg Heumann, Ingo Schölzel
Gesellschafter	HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz

<sup>\*)</sup> Hauptfunktionen der Geschäftsführer der AIF-KVG außerhalb der AIF-KVG:

Herr Dieter Lahner ist Geschäftsführer aller bisher von der WIDe-Gruppe aufgelegten Investmentvermögen bzw. nicht durch das KAGB regulierten geschlossenen Fonds, mit Ausnahme des WIDe Wertimmobilien Deutschland Premium Fonds 1 GmbH & Co. KG

Daneben ist vorgesehen, folgende Gesellschaften der WIDe-Unternehmensgruppe mit den jeweils dargestellten Tätigkeiten zu beauftragen:

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH:**

Marketing für die Fondsgesellschaft

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH:**

Makler für Immobilienerwerb, -vermietung und -veräußerung

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH:**

Objektverwaltung

**CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH:**

Finanzierungsvermittlung



### 19.3. Wichtige Verträge

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

#### 19.3.1. Fremdverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der AIF-KVG mit Datum vom 24.03.2017 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen.

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

Die AIF-KVG verpflichtet sich bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die gesetzlichen Bestimmungen sowie behördlichen Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin), sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft einzuhalten.

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

Das Recht der AIF-KVG die Mittel der Fondsgesellschaft zu verwalten erlischt (i) mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrags (ii) mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AIF-KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder (iii) durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit

der AIF-KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der AIF-KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der AIF-KVG.

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

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

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

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

#### 19.3.2. Verwahrstellenvertrag

Die AIF-KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und eines Service Level Agreements mit der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (nachfolgend Level-2-Verordnung genannt) die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Die Verträge unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist Erlangen.

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

Die Verwahrstelle hat die ihr obliegenden Aufgaben grundsätzlich selbst wahrzunehmen. Sie ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den



Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen, wenn sie darlegen kann, dass es einen objektiven Grund für die Übertragung gibt und die Übertragung nicht der Umgehung der Vorschriften des KAGB dient. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sie von diesem Recht keinen Gebrauch gemacht.

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

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

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der aufschiebenden Bedingung der wirksamen Genehmigung der Verwahrstelle durch die BaFin für das vorliegende Investmentvermögen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2020. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vertrag endet außerdem, wenn der AIF-KVG seitens der BaFin ein Wechsel der Verwahrstelle auferlegt wird.

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

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

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

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

### 19.3.3. Vertrag zum Risikomanagement

Das Risikomanagement für die Fondsgesellschaft wurde an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, ausgelagert. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH verfügt über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB.

Der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH obliegt insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus übernimmt sie auch Aufgaben des statistischen und aufsichtsrechtlichen Meldewesens.

Sie erhält hierfür als Auslagerungsunternehmen ein von der AIF-KVG aus deren Verwaltungsvergütung zu bezahlendes Entgelt.

Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2019 und kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden.

Der Auslagerungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Bamberg.

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

**20**



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

#### 20.1. Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der WIDe-Unternehmensgruppe

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

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

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

Herr Dieter Lahner ist sowohl Geschäftsführer der AIF-KVG als auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, der CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH und der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH. Herr Christoph Lahner ist Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH und der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH. Herr Simon Piepereit ist seit dem 1. Mai 2017 Geschäftsführer der der AIF-KVG und Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft.

Herr Dieter Lahner ist zudem auch Geschäftsführer weiterer von der AIF-KVG verwalteter Investmentvermögen und von der WIDe-Gruppe nach anderen Rechtsvorschriften als dem KAGB aufgelegten geschlossenen Fonds.

Aufgrund dieser Verflechtung besteht die Gefahr, dass die genannten Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für die Fondsgesellschaft führen können.

Interessenkonflikte bestehen zudem auf Gesellschafterebene insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Herr Dieter Lahner bzw. Familienangehörige von Herrn Dieter Lahner die alleinigen Gesellschafter der Unternehmen der WIDe-Unternehmensgruppe sind.

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

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



getroffene Entscheidungen negativ auf den Wert von der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltene Vermögensgegenständen auswirken.

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

Die von der AIF-KVG erlassene Interessenkonflikt-Richtlinie soll vermeiden, dass Interessenkonflikte der Fondsgesellschaft

und ihren Anleger schaden (Siehe auch Kapitel 9.1 „Interessenkonflikt-Richtlinie“).

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

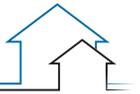
#### 20.2. Interessenkollision zwischen Treuhänderin und der beratenden Steuerberater und Rechtsanwaltssozietät

Frau Waltraud Schorr und Frau Christine Kasanmascheff sind Gesellschafter der Treuhänderin. Frau Christine Kasanmascheff ist außerdem Geschäftsführerin der Treuhänderin. Diese sind die Ehefrauen von Johann Schorr und Matthias Kasanmascheff, welche beide, zusammen mit Markus Stock, Gesellschafter einer die WIDe-Gruppe beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät (Rechtsform GbR) sind.

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

21

## Steuerliche Grundlagen



## 21. STEUERLICHE GRUNDLAGEN

### 21.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

nicht übernommen werden. Darüber hinaus übernehmen weder die Fondsgesellschaft noch die AIF-KVG die Zahlung von Steuern für die Anleger.

Hinsichtlich der steuerlichen Risiken aus dieser Vermögensanlage wird auf die gesonderte Darstellung im Kapitel 3 „Risiken“ verwiesen.

### 21.2. Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft

#### 21.2.1. Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

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

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine sog. „gewerblich geprägte“ Personengesellschaft, die kraft Gesetz – und unabhängig von der auf Ebene der Fondsgesellschaft ausgeübten Tätigkeit – Einkünfte aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 Einkommensteuergesetz (EStG) erzielt.

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft mittelbar über Objektgesellschaften Immobilien erwerben, halten, verwalten und zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußern wird. Bei den Objektgesellschaften handelt es sich ebenfalls um (steuerlich transparente) Personengesellschaften.

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

#### 21.2.2. Gewinnerzielungsabsicht

Die steuerliche Anerkennung der Einkünfte aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft setzt das Vorliegen einer steuerlichen Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des einzelnen Anlegers voraus. Eine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, sofern mit der Erzielung eines steuerlichen Totalgewinns gerechnet



werden kann. Es ist geplant, dass die Anleger aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft, an den laufenden steuerpflichtigen Ergebnissen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen sowie an möglichen Veräußerungsgewinnen partizipieren. Auf Basis einer Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft insgesamt ein Totalgewinn erzielt wird.

### 21.2.3. Ermittlung der Einkünfte

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

#### Besteuerung in der Investitionsphase

Die im Rahmen der Gründung der Fondsgesellschaft und Konzeption des Beteiligungsangebotes anfallenden Initialkosten gehören nach Auffassung der Finanzverwaltung in analoger Anwendung des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 – IV C 3 – S 2253a – 48/03 (BStBl. I 2003, S. 546) überwiegend zu den steuerlichen Anschaffungskosten des Investitionsobjektes. Dies gilt auch bei nur mittelbarer Beteiligung über eine zwischengeschaltete Objektgesellschaft. Folglich sind damit insbesondere folgende Aufwendungen der Fondsgesellschaft in der Investitionsphase steuerlich den Anschaffungskosten der mittelbar über die Objektgesellschaften zu erwerbenden Immobilien zuzurechnen:

- Gründungskosten, Notar- und Gerichtsgebühren,
- Vermittlungsprovisionen für die Beschaffung des Eigenkapitals,
- Vergütungen für die Projektierung des Beteiligungsangebotes und die rechtliche und steuerliche Beratung sowie die Erstellung des Verkaufsprospektes,
- Vergütungen für Bewertungs- und sonstige Gutachten.

Diese Aufwendungen werden im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellungsverfahrens bei den Objektgesellschaften als zusätzliche Anschaffungskosten der Fondsgesellschaft für die zu erwerbenden Immobilien in einer steuerlichen Ergänzungsbilanz erfasst. Der auf Gebäude entfallende Anteil führt in den folgenden Jahren zu zusätzlichen steuerlichen Abschreibungen und wirkt sich dementsprechend steuermindernd aus. Der auf den Grund und Boden entfallende Anteil wirkt sich erst bei einer späteren Grundstücks – bzw. Beteiligungsveräußerung steuerlich aus.

#### Besteuerung in der Nutzungsphase

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

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

Auf Ebene der Objektgesellschaften sind die erworbenen Immobilien mit ihren Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Diese stellen die Bemessungsgrundlage für die steuerliche AfA (Absetzung für Abnutzung) dar. AfA kann jedoch nur für diejenigen Wirtschaftsgüter geltend gemacht werden, die auch einer wirtschaftlichen oder technischen Abnutzung unterliegen. Dazu gehören insbesondere die von den Objektgesellschaften zu erwerbenden Gebäude und sonstige einem Werteverzehr unterliegenden Wirtschaftsgüter, nicht jedoch Grund und Boden. Bei Erwerb einer Immobilie ist daher der Gesamtpreis auf Grund und Boden, Gebäude und gegebenenfalls andere Wirtschaftsgüter aufzuteilen.

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

Zu den sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben zählen im Wesentlichen Finanzierungskosten der zu erwerbenden Immobilien, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien und laufende Verwaltungskosten.



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

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

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

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

#### **21.2.4. Verfahrensrechtliche Regelungen**

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

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

#### **21.2.5. Gewerbesteuer**

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

– anders als bei der Einkommensteuer – selbst Steuersubjekt. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbebeertrag, der aus dem einkommensteuerrechtlich ermittelten Gewinn abgeleitet wird. Der so ermittelte Gewinn wird um besondere gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnungen und Kürzungen ergänzt.

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

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

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

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

Die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig von dem anzuwendenden Steuersatz. Dieser wiederum richtet sich in erster Linie nach dem sog. „Hebesatz“ der Gemeinde, in der die betreffende Gesellschaft Betriebsstätten bzw. ihren Ort der Geschäftsleitung unterhält.



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

### 21.2.6. Umsatzsteuer

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

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

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

### 21.2.7. Grunderwerbsteuer

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Daher wird auf Ebene der Objektgesellschaften jeweils mit Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb einer Immobilie Grunderwerbsteuer anfallen. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, i. d. R. dem Kaufpreis des Grundstücks. Der Steuersatz in Bayern und Sachsen beträgt zurzeit 3,5 %, in Thüringen derzeit 6,5 %. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten der erworbenen Grundstücke und ist dementsprechend in der Handels- und Steuerbilanz zu aktivieren.

Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand an einer Personengesellschaft, die ein Grundstück im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 95 % ändert. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von den Objektgesellschaften erworbener Grundstücke ein zweites Mal Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Eigenkapitaleinwerbung mehr als 95 % der Anteile an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Diese Auffassung vertritt die Finanzverwaltung darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach der Eigenkapitaleinwerbung erworbenen Grundstücke, wenn dies insgesamt aufgrund eines vorgefassten Gesamtplans erfolgt. Letzteres wird in der Literatur jedoch abgelehnt, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehle. Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Abs. 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG) anzusetzen. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist in diesem Fall die grundbesitzende Gesellschaft selbst.

### 21.2.8. Grundsteuer

Die Fondsgesellschaft ist über ihre Objektgesellschaften im Hinblick auf ihre mittelbar gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit Grundsteuer belastet. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert der Grundstücke, der Art des Grundvermögens und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Mietausfälle/ Leerstandskosten enthalten.

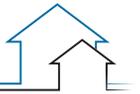
## 21.3. Besteuerung der Anleger

### 21.3.1. Einkommensteuer

#### 21.3.1.1. Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft

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

Darüber hinaus sehen die gesellschaftsvertraglichen Regelungen vor, dass die Anleger an sämtlichen Ergebnissen der Fondsgesellschaft (laufende Gewinne und Verluste) sowie an den stillen Reserven beteiligt sind und damit Mitunternehmerisiko



tragen. Daneben stehen ihnen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhand- und Verwaltungsvertrags umfangreiche Mitwirkungs- und Kontrollrechte zu. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Anleger als Mitunternehmer im steuerlichen Sinne zu qualifizieren sind.

#### 21.3.1.2. Gewinnerzielungsabsicht

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

Die Beteiligung ist auf die mittelbare gewerbliche Nutzung von Immobilien und die Erzielung von Einkünften aus der Vermietung gerichtet. Nach der Konzeption liegen somit keine Indizien vor, die gegen eine Gewinnerzielungsabsicht der Anleger sprechen. Zur Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers sind jedoch auch etwaige Sonderbetriebsausgaben des Anlegers zu berücksichtigen. Die Gewinnerzielungsabsicht kann bspw. auf Ebene der Anleger dadurch beeinträchtigt werden, dass zusätzliche Aufwendungen, z. B. Zinsen für eine etwaige Fremdfinanzierung des Anteils an der Fondsgesellschaft oder Reisekosten, entstehen. Sollten diese Sonderbetriebsausgaben des Anlegers die Gewinnanteile aus der Fondsgesellschaft insgesamt übersteigen, könnte dies der Annahme der Gewinnerzielungsabsicht auf Anlegerebene entgegenstehen. Anleger, die eine Fremdfinanzierung ihrer Beteiligung beabsichtigen, sollten daher einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußern möchte, ohne dass bereits ein steuerlicher Totalgewinn erzielt wurde.

#### 21.3.1.3. Laufende Einkünfte, Verlustabzugsbeschränkungen

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

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

Grundsätzlich können etwaige steuerliche Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft mit den übrigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden. Ist eine Verrechnung nicht möglich, ist ein Verlustrück- oder -vortrag im Rahmen der Regelungen des § 10d Abs. 1 oder 2 EStG möglich. Gemäß § 10d Abs. 1 EStG können im Veranlagungsjahr nicht ausgleichsfähige Verluste in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zur Höhe von 1,0 Mio. Euro (zusammenveranlagte Ehegatten 2,0 Mio. Euro) zurückgetragen werden. Soweit Verluste nicht zurückgetragen werden, sind sie in künftige Veranlagungszeiträume vorzutragen und können dabei gemäß § 10d Abs. 2 EStG bis zu 1,0 Mio. Euro (zusammenveranlagte Ehegatten 2,0 Mio. Euro) unbeschränkt und darüber hinaus zu 60 % des übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abgezogen werden.

Die Verrechnung von Verlusten eines beschränkt haftenden Gesellschafters (sog. „Kommanditist“) aus der Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft unterliegt darüber hinaus den Beschränkungen des § 15a EStG. Diese Bestimmung sieht vor, dass Verluste aus einer Kommanditbeteiligung weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Dies bedeutet, dass Verluste maximal in Höhe der gezeichneten und geleisteten Pflichteinlage mit anderen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden dürfen. Darüber hinausgehende Verluste können allerdings mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden.

Darüber hinaus sehen die Regelungen des § 15b EStG vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sog. „Steuerstundungsmodellen“ weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht.

#### 21.3.1.4. Steuerermäßigung, Steueranrechnung Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Objektgesellschaften Gewerbesteuer anfällt, ist diese nach § 35 EStG in Höhe des 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dabei sind die Einkünfte der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften auf Ebene der Fondsgesellschaft



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

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

### **Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen**

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

#### **21.3.1.5. Besteuerung von Veräußerungstatbeständen / Liquidation der Fondsgesellschaft**

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, handelt es sich um die Veräußerung eines Mitunternehmeranteils im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG. Ein entstehender Veräußerungsgewinn bzw. -verlust zählt zu den gewerblichen Einkünften des Anlegers. Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften, ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes erfolgt durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses der Beteiligung mit dem steuerlichen Buchwert der Beteili-

gung (abzgl. der Kosten der Anteilsveräußerung). Im Falle der Liquidation der Fondsgesellschaft tritt nach § 16 Abs. 3 EStG an die Stelle seines Veräußerungserlöses der auf den Anleger entfallende Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft (Betriebsaufgabe).

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

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

Ein etwaiger Veräußerungsverlust kann unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 15a und 10d EStG mit den übrigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden.

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

#### **21.3.1.6. Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger**

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

Die Regelung des § 15a Abs. 3 EStG (Einlagenminderung durch Entnahmen) ist auf die Auszahlungen der Fondsgesellschaft



voraussichtlich nicht anzuwenden, da die AIF-KVG davon ausgeht, dass entsprechende Anfangsverluste nicht entstehen werden.

### 21.3.2. Gewerblicher Grundstückshandel

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

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

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb bzw. Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze“). In Ausnahmefällen kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch ohne Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze vorliegen, wenn aufgrund objektiver Umstände feststeht, dass eine unbedingte Veräußerungsabsicht bestand (BMF-Schreiben vom 26.03.2004; IV A6 - S2240 - 46/04).

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß dem Fondskonzept sind (mittelbare) Grundstücksveräußerungen durch die Fondsgesellschaft erst im Jahr 2027



vorgesehen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch schon zu einem früheren Zeitpunkt zu Grundstücksveräußerungen kommen wird.

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

### 21.3.3. Kirchensteuer

Bei kirchensteuerpflichtigen Anlegern wird eine Kirchensteuer erhoben, deren Höhe je nach Bundesland grundsätzlich 8 % oder 9 % der Einkommensteuer beträgt.

### 21.3.4. Solidaritätszuschlag

Zusätzlich zur Einkommensteuer wird derzeit ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer jedes Anlegers erhoben, der sich als zusätzliche Belastung auswirkt.

### 21.3.5. Vermögensteuer

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 22.06.1995 (vgl. BStBl. II 1995, Seite 655) zur Verfassungswidrigkeit der Vermögensteuer wird diese derzeit nicht erhoben.

### 21.3.6. Erbschaft- und Schenkungsteuer

#### 21.3.6.1. Allgemein

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

#### 21.3.6.2. Bewertung

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

Anteile am Betriebsvermögen werden mit dem gemeinen Wert erfasst.

Für die Ermittlung des gemeinen Wertes wird gemäß § 11 Abs. 2 BewG in erster Linie auf tatsächliche Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge zwischen fremden Dritten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, abgestellt. Sofern für Anteile an der Fondsgesellschaft innerhalb der vorgenannten Frist ein Handel zwischen fremden Dritten stattgefunden hat, ist der gemeine Wert der Beteiligung dementsprechend hieraus abzuleiten. Andernfalls enthält das Bewertungsgesetz Verfahren und Methoden zur (hilfsweisen) Wertermittlung.

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

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

#### 21.3.6.3. Steuerklassen und Steuersätze

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

Die Steuersätze liegen derzeit zwischen 7 % (steuerpflichtiger Erwerb von bis zu 75.000 Euro in Steuerklasse I) und 50 % (z. B. steuerpflichtiger Erwerb von bis zu 13,0 Mio. Euro in Steuerklasse III). Die maßgeblichen Freibeträge betragen z. B. bei unentgeltlichen Übertragungen auf eigene Kinder derzeit 400.000 Euro.

# Verbraucherinformationen

22



### 22. VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

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

#### 22.1.1. Fondsgesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft

**WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**  
(Handelsregister AG Bamberg, HRA 12182)

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt, Deutschland

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

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

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**  
(Handelsregister AG Bamberg, HRB 7966)

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt, Deutschland

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die

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

An der Wiesent 1,  
91320 Ebermannstadt, Deutschland,

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

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

Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, Deutschland, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

#### 22.1.2. Treuhänderin

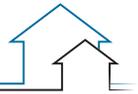
**Erlanger Consulting GmbH (Handelsregister AG Fürth, HRB 7209)**, Rathsberger Straße 6  
91054 Erlangen, Deutschland

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

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

#### 22.1.3. Anlagenvermittler

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH. Diese wird den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Hinzuziehung eines oder mehrerer freier Vertriebsunternehmen koordinieren, welche(s) über eine Erlaubnis gemäß § 32 Kreditwesengesetz verfügt/verfügen.



Anlagevermittler:

Siehe Beitrittserklärung unter „Vermittler“.

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

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

Die wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 12, Anteile, des Verkaufsprospektes dargestellt.

### 22.3. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG können nur erworben werden, solange diese Fondsgesellschaft noch Kommanditkapital einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

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

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens 10.000,00 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 21 „Steuerliche Grundlagen“ dargestellt. Die von der Fondsgesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 13 „Kosten“, des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt.

### 22.5. Risiken des Beteiligungsangebotes

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

### 22.6. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

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

### 22.7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben im Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 23.05.2017. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (z. B. durch Prospektnachträge) gültig.

### 22.8. Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben haben, steht ihm ggfs. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.



### 22.9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2027. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter verkürzt oder verlängert werden (vgl. § 14 des Gesellschaftsvertrages).

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

### 22.10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

### 22.11. Sprache

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

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge

über Finanzdienstleistungen hat der Verbraucher unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, Zugang zu der Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank. Die Adresse lautet:

#### Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle

Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt, Deutschland

Telefon: +49 (0) 69 23 88-19 07  
Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01

E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

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

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

#### Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn, Deutschland

Telefax: +49 (0) 2 28-41 08 62 299

E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/schlichtung](http://www.bafin.de/schlichtung)

### 22.13. Einlagensicherung

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

Anlagen

23

## 23. ANLAGEN

### 23.1. Anlagebedingungen (AB)

zur Regelung des Rechtsverhältnisses

zwischen

den Anlegern und der

**WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG,**

**An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt,**

(nachstehend „AIF“ oder „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

**WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement  
GmbH,**

**An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt**

(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

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

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag  
der Gesellschaft gelten.

### ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

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

2. Vermögensgegenstände nach dem § 195 KAGB Bankguthaben. Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

#### § 2 Anlagegrenzen

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Die Gesellschaft investiert in Vermögensgegenstände mit einem jeweiligen Wert von bis zu 50 Mio. Euro. Die Anlage erfolgt hierbei unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB in die in vorstehendem § 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Die Dauer der Investitionsphase ist befristet bis zum 31.12.2018 und kann mit Beschluss der AIF-KVG um ein weiteres Jahr verlängert werden. Für die Investition in Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien:

1. Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 AB unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
  - a. Es wird indirekt in Immobilien, die in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen belegen sind, investiert.
  - b. Es wird indirekt in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von bis zu 20 Mio. Euro investiert.
  - c. Es wird indirekt in Wohnimmobilien investiert.
2. Es werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

Die vorstehenden Anlagegrenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### § 3 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 von Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### § 4 Derivate

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

#### § 5 Anteilklassen

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

#### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

##### 1. Ausgabepreis

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

##### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 12,03 % des Ausgabepreises.

##### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage.

##### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten i. H. v. bis zu 7,63 %, der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

##### 5. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

#### § 7 Laufende Kosten

##### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 jedoch mindestens 188.200 Euro. Daneben können Transaktions- und Investitionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Gebühr nach Nr. 8 berechnet werden.

##### 2. Bemessungsgrundlage

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

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

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 1,76 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 jedoch mindestens 144.100 Euro. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung

i. H. v. 0,011 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

c) Die Erlanger Consulting GmbH erhält für die Führung des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,19 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 jedoch mindestens 42.840 Euro. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen der Vergütungen zu a), b) und c) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

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

Auf Ebene der von der Gesellschaft zu erwerbenden Objektgesellschaften/Investmentgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft/Investmentgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 jedoch mindestens 53.550 Euro. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

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

- aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- bb) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

ff) Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch deren Abschlussprüfer ;

gg) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

ii) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

kk) Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen in Präsenzform;

ll) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

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

c) Aufwendungen, die bei einer Objekt-/Investmentgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 7. Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 i.v. mit § 261



Absatz 2 Nr. 1 KAGB) jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr i. H. v. 1,785 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten, die nicht bereits von Buchstabe a) erfasst sind, belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 7,0 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durch-

schnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### 9. Geldwerte Vorteile

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

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

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilwertes verlangen.

#### 11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

#### 12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

### § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, insbesondere Erträge und Veräußerungsgewinne aus den Vermögensgegenständen, soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

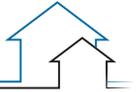
### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Dauer der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2027 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.
  - a) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:
    - i) wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
    - ii) erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.
  - b) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:
    - i) der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
    - ii) während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
    - iii) rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 – 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### § 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die



Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

#### **§ 11 Schlussbestimmungen**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anlagebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Rechtsvorschriften ändern. Eine Änderung ist nur gem. § 9 des Gesellschaftsvertrags möglich.
3. Gerichtsstand ist Bamberg.

## 23.2. Gesellschaftsvertrag

### WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

zwischen

1. der WIDe Wertimmobilien Deutschland  
Komplementär GmbH,

An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt

und

2. der Erlanger Consulting GmbH,

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarun-  
gen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlos-  
sen:

#### § 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft“ genannt) lautet:

#### WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Ebermannstadt.
3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### § 2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

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

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

#### § 3 Anlagebedingungen, Beteiligung, Anteile

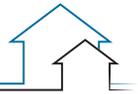
1. Die Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB werden für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.
2. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals i. H. v. 10 Mio. Euro jederzeit ab dem 31.12.2017 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.
3. Soweit sich beitretende Kommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, ist die Einlage auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
4. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 10.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
5. Die Kommanditisten haben 20 % der Einlage jeweils zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin, den Rest ihrer Einlage - gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhänderin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält.
6. Je 1.000 Euro des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil im Sinne des KAGB, sowie der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „AIF-KVG“) gem. den Anlagebedingungen.

#### § 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die **WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH**, Ebermannstadt. Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Fondsgesellschaft nicht beteiligt.

2. Kommanditistin ist die

**Erlanger Consulting GmbH, Erlangen,**



mit einer eigenen Kommanditeinlage von 10.000 Euro, davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen 10.000 Euro.

3. Die Erlanger Consulting GmbH („Treuänderin“) ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuänderin für Dritte („Treugeber“) um den Betrag von bis zu 29,99 Mio. Euro einmalig oder in Teilbeträgen mit Wirkung für alle Kommanditisten zu erhöhen. Die Treuänderin ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Treuänderin und die Eintragung der Erhöhung der Kommanditeinlage im Handelsregister der Fondsgesellschaft. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % zu entrichten.
5. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.
6. Mit Ausnahme der Kommanditeinlage nach Ziffer 2 werden alle Kommanditisten einschließlich der Treuänderin mit ihrer Kommanditeinlage nach Ziffer 3 mit einer Haftsumme von 1,0 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
7. Die Treuänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten.

Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seine Zeichnungssumme nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungssumme des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gem. § 181 BGB – im entsprechenden Umfang neue Kommanditisten/Treugeber in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuänderin – ggfs. anteilig – aus der Fondsgesellschaft aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 9 % des Anteilswertes, verlangen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuänderin nicht zu. Hinsichtlich des Verzugschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung der Zeichnungssumme bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen. Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden beziehungsweise seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuänderin an die Stelle der Treuänderin mit der Wirkung, dass die Treuänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.

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

### § 5 Gesellschafterkonten

1. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten gebucht.
2. Neben den festen Kapitalkonten gem. Ziffer 1 werden bewegliche Kapitalkonten (Verrechnungskonten und ggf. Verlustvortragskonten) für anteilige Gewinne und Verluste, den einzuzahlenden Ausgabeaufschlag sowie Entnahmen geführt.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich. Die Regelung des § 10 Ziffer 2 bleibt hierdurch unberührt.

### § 6 Geschäftsführung und Vertretung

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

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

- die Beauftragung der externen KVG,
  - die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen KVG zu erbringenden Dienstleistungen gem. den Vereinbarungen des Fremdverwaltungsvertrages,
  - die Abberufung der AIF-KVG aus wichtigem Grund und die Beauftragung einer anderen KVG,
  - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
  - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
3. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen (insbesondere durch die Investition in Gesellschaften nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die im Wesentlichen Immobilien erwerben (nachfolgend „Objektgesellschaften“)) bedürfen

nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechts der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Objektgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.

4. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,011 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### § 7 Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Dezember nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Ebermannstadt abgehalten werden. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 8 Ziffer 6 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die persönlich haftende Gesellschafterin dies für zweckmäßig hält. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Kommanditisten, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin der Aufforderung von Kommanditisten zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen vier Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.



Der AIF-KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 gelten insoweit entsprechend.

3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d. h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens zwei Wochen vor dem Tag der Versammlung an alle Gesellschafter abgesandt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern. Das Einberufungsdatum ist das Datum des Poststempels.
4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Versendung – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – der persönlich haftenden Gesellschafterin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
5. Je volle 1.000 Euro der geleisteten Kommanditeinlage gewähren eine Stimme.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Kommanditeinlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern gem. § 2 des Treuhandvertrages erteilten Weisungen.
7. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch eine zur Berufverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) oder durch den Finanzberater, der dem Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermittelt hat, vertreten zu lassen. Die Vertreter nach Satz 1 haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auszuhändigen. Die Vertretung durch

sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden.

8. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.
9. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von sechs Wochen nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt.

#### **§ 8 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung**

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:
  - a) über die Genehmigung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft;
  - b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung;
  - c) über die Entlastung der AIF-KVG und ihrer Geschäftsführung;
  - d) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung;
  - e) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2017 und 2018, in welchen die Benennung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erfolgt;
  - f) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
  - g) über die Auflösung der Fondsgesellschaft;
  - h) über Änderungen der Anlagebedingungen (in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften);
  - i) über die Verkürzung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 14;
  - j) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 14.
2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend

von Satz 1 einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen:

- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
  - b) die Auflösung der Fondsgesellschaft;
  - c) die Verkürzung der Laufzeit der Fondsgesellschaft;
  - d) die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft.
3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.
4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags zu Lasten der Gesellschafter gem. § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.
5. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 30 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten sind. Stimmenthaltungen zählen bei der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die persönlich haftende Gesellschafterin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
6. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden. Im Hinblick auf die Abstimmungsfristen von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 7 Ziffer 3 entsprechend, d. h. die Stimmen der Gesellschafter müssen innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Fondsgesellschaft eingehen.

#### § 9 Verwahrstelle

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

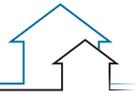
vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahr.

#### § 10 Gewinn und Verlust

1. Ein Verlust wird im Verhältnis der festen Kapitalkonten auf alle Kommanditisten verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten. Entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb – gegebenenfalls – in den Folgejahren unter den Kommanditisten auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten und Anlegern zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten gebucht; eine Nachschusspflicht besteht nicht.
2. Die auf dem festen Kapitalkonto der Kommanditisten gebuchten Beträge werden ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten mit 7,0 % p. a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Kommanditisten gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Fondsgesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht.
3. Gewinne der Fondsgesellschaft werden im Verhältnis der festen Kapitalkonten solange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.
4. Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Fondsgesellschaft werden im Verhältnis der festen Kapitalkonten der Kommanditisten verteilt.

#### § 11 Sonderbetriebsausgaben, Empfangsbevollmächtigung

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



2. Die Treuhänderin wird ihre Gesellschafter rechtzeitig mit angemessener Fristsetzung auffordern, die Sonderbetriebsausgaben (und Sonderbetriebseinnahmen) für das vorangegangene Geschäftsjahr mitzuteilen und belegmäßig nachzuweisen. Gesellschafter, die ihre Sonderbetriebsausgaben erst nach Ablauf der gesetzten Frist oder ohne vollständigen belegmäßigen Nachweis geltend machen, haben wegen des anfallenden organisatorischen Mehraufwandes einen Kostenbeitrag von 100,00 Euro zu leisten.
3. Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin als gemeinsame Empfangsbevollmächtigte im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagungen der Fondsgesellschaft nur im Einvernehmen mit ihr, d. h. nach Zustimmung der Geschäftsführung, und nur durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben) betroffen sind.
4. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Wechsel der Geschäftsführung ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

## § 12 Entnahmen und Gewinnauszahlungen

1. Über die Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die AIF-KVG.
2. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird, jedoch frühestens ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die AIF-KVG.
4. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der

Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage im Falle der außerordentlichen Kündigung der Beteiligung durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Im Falle der Beteiligung eines Treugeber Kommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugeber-Kommanditisten; Satz 2 gilt entsprechend.

5. Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 10 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters individuell berechnet für jeden Gesellschafter.

## § 13 Jahresbericht

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
2. Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter einen Jahresbericht zugesandt, spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung, soweit nicht gesetzliche Vorschriften eine frühere Vorlage verlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat der Treuhänderin auf Verlangen ein Exemplar des Jahresberichts für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

## § 14 Laufzeit der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2027 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf dieser Laufzeit aufgelöst und liquidiert ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.

2. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.
3. Die Gesellschafterversammlung kann die Verlängerung der Laufzeit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

### § 15 Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruht das Stimmrecht aus der Beteiligung des Erblassers. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

### § 16 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
  - a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt;
  - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;

- c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird;
- e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt;
- f) er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 7);
- g) auf ihn die in § 4 Ziffer 8 genannten Eigenschaften zutreffen;
- h) die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die AIF-KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem GwG nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

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

3. Die Regelungen der Ziffer 2 gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt,



für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

6. § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht.

### § 17 Auseinandersetzung

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

dungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Kommanditeinlage. Die Regelungen zu vorstehenden Ziffern 2 bis 5 finden entsprechende Anwendung.

### § 18 Verfügungen über Geschäftsanteile

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

### § 19 Auflösung der Fondsgesellschaft

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

nach Maßgabe der jeweiligen festen Kapitalkonten zueinander zu verteilen.

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

#### § 20 Gesellschaftsinterne Kommunikation

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

#### § 21 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten,

die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.

3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Bamberg.

Ebermannstadt, 06.02.2017

---

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

---

Erlanger Consulting GmbH



### 23.3. Treuhandvertrag

#### Treuhandvertrag

für die treuhänderische Beteiligung an der

#### WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG“ genannten Person

– nachfolgend „**Treugeber**“ genannt –

und

2. der Erlanger Consulting GmbH,

Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen,

– nachfolgend „**Treuhänderin**“ genannt –

sowie

3. der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG,

An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt,

– nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ genannt –

#### Präambel

1. Grundlage dieses Treuhand- und Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Treugeber gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).
2. Die Treuhänderin ist gemäß §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist zu erhöhen, bis das Kapital der Fondsgesellschaft 30.000.000,00 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag beträgt.
3. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das

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

#### TEIL I

#### Treuhand-Verwaltungsvertrag

##### § 1 Auftrag zur Verwaltung

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

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

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

### § 3 Teilnahme an Gesellschafterversammlungen

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

### § 4 Laufzeit, Beendigung

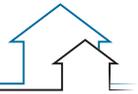
Der Vertrag gemäß Teil I wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Treugeber mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres, erstmalig jedoch zum 31.12.2028 ordentlich gekündigt werden. Im Falle des Ausscheidens des Treugebers aus der Fondsgesellschaft oder bei deren Liquidation ist der Vertrag gemäß Teil I mit Wirksamkeit des Ausscheidens und Vollbeendigung der Fondsgesellschaft ohne weiteres beendet.

## TEIL II

### Treuhandvertrag

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

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhänderin, die von ihr für den Treugeber im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
3. Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin geschlossen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihr gegengezeichneten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.
4. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich- oder ähnlich lautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhänderin in das Handelsregister erfolgt gemäß dem Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme i. H. v. 1,0 % der jeweils von den Treugebern übernommenen Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-)Gesellschaft.
5. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist das anteilige wirtschaftliche Risiko. Im gleichen Umfang und entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
6. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhandschaft ergeben können.
7. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gemäß Beitrittserklärung übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabebaufschlag hierauf nach Annahme der Beitrittserklärung unverzüglich und vollständig auf das in der Beitrittserklärung benannte Beitrittskonto einzuzahlen. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
8. Die Treuhänderin hat unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung



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

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

#### § 6 Weisungsrechte

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

#### § 7 Versammlungen und Beschlüsse der Gesellschafter

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

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

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit den treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen an der

Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.

2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Treugeber übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen, Beitragspflichten, das Abfindungsguthaben und alle sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligungen der Treugeber an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Treugeber weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für den Treugeber empfangsbevollmächtigt.
4. Nach § 152 Abs. 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Pflichteinlage herabmindert, der Zustimmung des Treugebers. Vor der Zustimmung ist der Treugeber darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
5. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen Zustimmung offen legen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft ist nicht Dritte im Sinne dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.
6. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.
7. Jeder Treugeber ist verpflichtet, seine Sonderbetriebsausgaben, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft (31.12.) der Treuhänderin mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern

nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Fondsgesellschaft in Auftrag gibt.

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

### § 9 Übertragung und Belastung von Beteiligungen

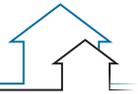
1. Der Treugeber ist berechtigt, seine Kommanditbeteiligung unter Aufrechterhaltung des Treuhandverhältnisses zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Treuhänderin im Wege der Vertragsübernahme auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Treuhänderin kann ihre Zustimmung nur verweigern, wenn gewichtige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

### § 10 Tod des Treugebers

1. Mit dem Tod des Treugebers wird dieser Vertrag als Treuhandvertrag mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt.
2. Die Erben/Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder eine andere von der Treuhänderin akzeptierte Urkunde zu legitimieren. Die Weisungsechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin und auch ihr Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ruhen, solange sie nicht einen Erbschein vorgelegt und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin und im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft schriftlich angezeigt haben. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben-/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner unverzüglich die für die Eintragung im Handelsregister erforderliche notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nachzureichen oder den Treuhand- und Treuhandvertrag mit der Treuhänderin einzugehen.

### § 11 Beendigung und Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.
2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist, wenn die von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung von einem Gläubiger der Treuhänderin gepfändet wird und wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.
3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der in diesem Treuhandvertrag genannten Gründen beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Der Treugeber kann gemäß § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe dieses Teil I dieses Vertrages wahr, es sei denn, aus der unmittelbaren Beteiligung des (ehemaligen) Treugebers als Kommanditist ergibt sich etwas anderes. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Der Treugeber hat der Treuhänderin bzw. Treuhänderin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf



eigene Kosten zu erteilen und die Kosten der Handelsregistereintragung zu tragen.

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

### § 12 Personenmehrheit

- Sofern die Treuhänderin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
- Personenmehrheiten nach § 12 Ziffer 1 bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen.
- Die Abgabe von Erklärungen, einschließlich der Stimmrechtsausübung durch einen der Treugeber wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit.
- Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.

## TEIL III

### Gemeinsame Vorschriften für Verwaltungs- und Treuhandverhältnis

#### § 13 Vergütung

- Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten aus diesem Vertrag als Treuhänderin, die sie allen Anlegern einschließlich

den Direktkommanditisten gegenüber erbringt (§§ 1 bis 3 in Bezug auf Direktkommanditisten und insbesondere § 5 Ziffer 1 und 6, § 7 und § 8 Ziffer 1 in Bezug auf die Treuhandkommanditisten) von der Fondsgesellschaft für ihre laufende Tätigkeit eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,19 % der in den Anlagebedingungen beschriebenen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2017 erhält die Treuhänderin jedoch mindestens 42.840 Euro.

- Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen.

#### § 14 Haftung der Treuhänderin

- Die Treuhänderin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Die Haftung bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.
- Grundlage der Beteiligung des Treugebers sind ausschließlich die im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat den Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Folgen. Angestrebte steuerliche Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und Finanzgerichtsbarkeit.

#### § 15 Schlussbestimmungen

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

3. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
4. Die Beitrittserklärung des Treugebers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
5. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
7. Erfüllungsort ist der Sitz der Fondsgesellschaft. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der Fondsgesellschaft.

Ebermannstadt, 24.03.2017

---

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH  
für die  
WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

---

Erlanger Consulting GmbH

# Impressum

Herausgeber  
**WIDe Fonds 7 geschlossene  
Investment GmbH & Co. KG**

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt

Tel.: +49 (0) 91 94 33 4 33 11  
Fax: +49 (0) 91 94 33 4 33 33

Ansprechpartner  
Dieter Lahner  
[info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)

Bildnachweis // Titelbild:  
Dieter Lahner, 2017  
WIDe Fonds 5 geschlossene  
Investment GmbH & Co. KG  
Nürnberg, Boxdorfer Hauptstraße 65

Konzept und Umsetzung  
doctima GmbH  
Melli-Beese-Str. 19  
90768 Fürth

[www.doctima.de](http://www.doctima.de)



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

**WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt, Internet: [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)

Tel.: +49 (0) 91 94 33 4 33 -11, E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)