



PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
Publikumsfonds – Einmalanlage

VERKAUFSPROSPEKT

Stand 01.06.2014

## INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGE ABKÜRZUNGEN	4
VORBEMERKUNG UND HINWEISE ZUM KAGB	5
01 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF/FONDSGESELLSCHAFT	6
1.1 Firma und Sitz	6
1.2 Unternehmensgegenstand	6
1.3 Gründung, Laufzeit, Geschäftsjahr	6
1.4 Gesellschafter	6
1.5 Kapital der Fondsgesellschaft	6
1.6 Platzierungszeitraum	7
1.7 Beitritt von Anlegern, Einzahlung	7
1.8 Geschäftsführung und Vertretung	7
1.9 Kapitalverwaltungsgesellschaft	7
1.10 Art und Hauptmerkmale der Anteile	8
1.11 Rechtstellung der Treugeber	8
1.12 Beirat	8
1.13 Gesellschafterbeschlüsse	9
1.14 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen	9
1.15 Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit	9
1.16 Kündigung, Ausschluss, Abfindung	10
1.17 Übertragung und Auflösung der Fondsgesellschaft	10
1.18 Anwendbares Recht, Gerichtsstand	11
02 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	11
2.1 Vorstand	11
2.2 Aufsichtsrat	11
2.3 Vertrag über die Fondsverwaltung	12
2.4 Weitere von der PROJECT Investment AG verwaltete AIF	12
2.5 Absicherung von Berufshaftungsrisiken	12
03 VERWAHRSTELLE	13
04 BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND VERMÖGENSVERWALTUNG	14
4.1 Anlageziele	14
4.2 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Beteiligungsstruktur	14
4.2.1 Anlagepolitik und Anlagestrategie	14
4.2.2 Beteiligungsstruktur	15
4.3 Art der Vermögensgegenstände	16
4.4 Änderung der Anlagepolitik und der Anlagestrategie	17
4.5 PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft)	17
4.6 Liquiditätsmanagement	18
4.7 Risikomanagement	19
4.8 Interessenkonflikte	20
05 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERIS	21
06 RISIKOHINWEISE	21
6.1 Kategorisierung der Risiken	22
6.2 Wesentliche Risiken	22

07	BEWERTUNGSVERFAHREN	31
7.1	Bewertungsorganisation	31
7.2	Bewertungsgrundsätze und –methoden zur internen Bewertung der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft und der Objektgesellschaft	32
08	FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	33
09	ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	33
9.1	Ermittlung der Erträge	33
9.2	Verwendung der Erträge	34
9.3	Zahlung an die Anleger	34
10	AUSLAGERUNG UND EIGENKAPITALVERMITTLUNG	34
10.1	Auslagerung von Verwaltungsfunktionen	34
10.2	Sonstige Verträge	35
11	KURZANGABEN ZU STEUERVORSCHRIFTEN	36
11.1	Vorbemerkung	36
11.2	Einkommensteuer	37
11.3	Gewerbesteuer	44
11.4	Umsatzsteuer	46
11.5	Erbschaft- und Schenkungsteuer	46
11.6	Grunderwerbsteuer	47
12	KOSTEN	48
12.1	Finanz- und Investitionsplan	48
12.2	Laufende Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind	50
12.3	Erfolgsabhängige Vergütung	51
12.4	Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	51
12.5	Beendigung der Beteiligung - Rücknahmepreis	52
13	WERTENTWICKLUNG	52
13.1	Bisherige Wertentwicklung	52
13.2	Renditeerwartung	52
14	VERKAUFСУNTERLAGEN, JAHRESBERICHTE UND SONSTIGE INFORMATIONEN FÜR ANLEGER	52
14.1	Verkaufsunterlagen	52
14.2	Jahresbericht	53
14.3	Informationen gegenüber Anlegern	53
14.4	Recht des Anlegers zum Widerruf	53
15	FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN	53
16	ANHANG: GESELLSCHAFTSVERTRAG, TREUHANDVERTRAG, ANLAGEBEDINGUNGEN	57
16.1	Gesellschaftsvertrag	58
16.2	Treuhandvertrag	76
16.3	Anlagebedingungen	84
	IMPRESSUM	87

## WICHTIGE ABKÜRZUNGEN

### **AIF**

Alternativer Investmentfonds

### **AIFM-Richtlinie**

EU-Richtlinie 2011/61/EU vom 08.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds beziehungsweise Manager of Alternative Investment Funds

### **AktG**

Aktiengesetz

### **BaFin**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### **BDSG**

Bundesdatenschutzgesetz

### **BMF**

Bundesministerium für Finanzen

### **ESMA**

European Securities and Markets Authority (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde)

### **ESMA-Vergütungsleitlinien**

ESMA-Leitlinien für solide Vergütungspolitiken unter Berücksichtigung der AIFMD vom 03.07.2013

### **GmbHG**

Gesetz über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung

### **GwG**

Geldwäschegesetz

### **HGB**

Handelsgesetzbuch

### **KAGB**

Kapitalanlagegesetzbuch

### **KVG**

Kapitalverwaltungsgesellschaft

### **Level 2-AIFM-DVO**

Delegierte Verordnung (EU) Nummer 231/2013 der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung

### **StGB**

Strafgesetzbuch

## VORBEMERKUNG UND HINWEISE ZUM KAGB

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und den Anlagebedingungen. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage. Er ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten Jahresbericht kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Von diesem Prospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Dem Vertragsverhältnis zwischen geschlossenem alternativen Investmentvermögen (»AIF«) und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 32 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages ist der Sitz des AIF Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis. Laut § 303 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (»KAGB«) sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Der AIF wird ferner die gesamte Kommunikation mit seinen Anlegern in deutscher Sprache führen.

Der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der aktuelle Jahresbericht sind kostenlos bei der PROJECT Investment AG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg oder im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) erhältlich.

Bei der PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»Fondsgesellschaft«) handelt es sich um ein Investmentvermögen in Form eines geschlossenen Publikums-AIF im Sinne des § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (»KAGB«).

## INFORMATIONEN ZUR DERZEIT FEHLENDEN ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Im Zeitpunkt der Auflage des Fonds verfügt die als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellte PROJECT Investment AG (»Kapitalverwaltungsgesellschaft«) noch nicht über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb. Hierbei macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Übergangsregelung des § 343 Absatz 3 KAGB Gebrauch. Die Regelung ermöglicht es einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, die bereits vor dem Inkrafttreten des KAGB im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung tätig war, den Erlaubnis-antrag bis zum 21.07.2014 gegenüber der zuständigen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«) zu stellen, aber bereits vor Antragstellung Alternative Investmentfonds (»AIF«) zu verwalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, den Antrag auf Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb bis zum 21.07.2014 gegenüber der BaFin zu stellen.

Für den Fall, dass eine Kapitalverwaltungsgesellschaft die erforderliche Erlaubnis nicht bis zum 21.07.2014 beantragt oder die Erlaubnis versagt wird, würde die Verwaltung von Fonds ohne die erforderliche Erlaubnis erfolgen. In diesem Fall kann die BaFin nach § 15 KAGB die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebs und die unverzügliche Abwicklung bereits getätigter Geschäfte gegenüber dem Unternehmen, seinen Gesellschaftern sowie den Mitgliedern seiner Organe anordnen. Die Abwicklung kann nur mit Zustimmung von Anlegern, die gemäß § 343 Absatz 5 KAGB mehr als 50 Prozent der Anteile des AIF halten, abgewendet werden, wenn die Verwaltung des AIF binnen drei Monaten nach Ablauf des 21.07.2014 oder nach Versagung der Erlaubnis auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird. Die BaFin kann im öffentlichen Interesse bestimmen, dass die Verwaltung des Fonds auf eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übergeht, die über eine Erlaubnis nach den §§ 20 und 22 KAGB verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt.

## 01 ANGABEN ZUM PUBLIKUMS-AIF/ FONDSGESELLSCHAFT

### 1.1 FIRMA UND SITZ

Fondsgesellschaft ist die PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

### 1.2 UNTERNEHMENSgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Der Gesellschaftszweck umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt sich an der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (»Beteiligungsgesellschaft«) zu beteiligen, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck mittelbar und unmittelbar im Zusammenhang stehen und diesen zu fördern geeignet sind. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen und Zweigniederlassungen gründen. Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung des Gesellschaftszwecks ist ausgeschlossen. Kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs sind hiervon nicht erfasst.

### 1.3 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Fondsgesellschaft wurde am 13.12.2010 gegründet und am 27.12.2010 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bamberg unter der Handelsregisternummer HRA 11343 eingetragen. Die Fondsgesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Fondsgesellschaft wurde für eine befristete Laufzeit bis zum 31.12.2022 errichtet. Die Komplementärin kann unabhängig davon die Laufzeit der Fondsgesellschaft zweimal um

bis zu ein Jahr verlängern. Die Anleger stimmen einer solchen Verlängerung der Laufzeit bereits vorab zu. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss eine Fortsetzung der Fondsgesellschaft und damit die Verlängerung der Laufzeit beschließen.

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

### 1.4 GESELLSCHAFTER

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die PROJECT Fonds Reale Werte GmbH mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5439. Das Stammkapital beträgt 25.000 EUR und ist vollständig eingezahlt. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die PROJECT Beteiligungen GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Jürgen Uwira und Herr Ralf Cont. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft nicht beteiligt.

Die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96761, ist als Treuhandkommanditistin mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die anfängliche Kommanditeinlage hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung. Vorstand der Treuhandkommanditistin ist Herr Berthold R. Metzger.

### 1.5 KAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen. Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Mindestkapital der Gesellschaft von 15 Millionen EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert. Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat diesbezüglich eine Platzierungsgarantie abgegeben (vergleiche Abschnitt 10.2.3, Seite 36) Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Mindestkapital von 15 Millionen EUR. Das Zielkapital der Fondsgesellschaft beträgt 50 Millionen EUR. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 75 Millionen EUR zu erhöhen.

## 1.6 PLATZIERUNGSZEITRAUM

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft endet am 31.12.2014 oder, sofern das Zielkapital der Fondsgesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist jedoch berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter maximal bis zum 31.12.2015 zu verlängern.

## 1.7 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die Treuhandkommanditistin von der Fondsgesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Kapitaleinlage durch Aufnahme weiterer Treugeber zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin wird von der Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Treugebern entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Gesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen.

Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 EUR zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag. Beteiligungen müssen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die durch die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 Prozent der Beteiligungssumme der Anleger (ohne Ausgabeaufschlag).

Der Beitritt des Anlegers wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Geschäftsführung und der Treuhandkommanditistin angenommen wurde. Rechte der Anleger erwachsen erstmals zum Ende des Monats, in dem die Treuhandkommanditistin die Annahme erklärt und die vertraglich vereinbarte Einmalzahlung nebst Ausgabeaufschlag eingegangen ist.

Die Einmalzahlung ist durch die Anleger innerhalb von 14 Kalendertagen nach Wirksamwerden des Beitritts beziehungsweise gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin zu erbringen. Ein mit der Zahlung in Verzug befindlicher Anleger hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen.

Mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Einzahlungsanspruch der Fondsgesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige, natürliche und juristische Personen der Fondsgesellschaft als Gesellschafter beitreten. Mit Zustimmung der Geschäftsführung können auch außerhalb Deutschlands ansässige, natürliche und juristische Personen der Fondsgesellschaft als Gesellschafter beitreten.

Personen, die Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (»Green Card«), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien haben und/oder die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritannien oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten, sind als Kommanditisten der Fondsgesellschaft ausgeschlossen. Anlässlich des Beitritts zur Fondsgesellschaft und auf Verlangen der Geschäftsführung haben Anleger zu versichern und nachzuweisen, dass keine der vorstehenden Bedingungen vorliegt.

## 1.8 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Vertretung der Fondsgesellschaft sowie die Geschäftsführung obliegt grundsätzlich der Komplementärin. Die Komplementärin ist von der Fondsgesellschaft in vollem Umfang zur Vertretung bevollmächtigt. Die Komplementärin ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Komplementärin, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln.

Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG wahrgenommen. Diese Aufgaben gehören nicht zu den Aufgabenbereichen der Komplementärin.

## 1.9 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Komplementärin bestellt die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

erbringt die kollektive Vermögensverwaltung i. S. d. KAGB für die Gesellschaft.

Die Komplementärin wird die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Darüber hinaus ist die Komplementärin befugt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die Komplementärin unterwirft sich den zukünftigen Weisungen der mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

#### 1.10 ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die mittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Absatz 3 KAGB). Den Anlegern wird der Jahresbericht der Fondsgesellschaft auf Anfrage vorgelegt beziehungsweise kann im Internet abgerufen werden (vergleiche Abschnitt 14.2, Seite 53). Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher der Fondsgesellschaft am Sitz der Fondsgesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen.

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, die Einrichtung eines Beirates, das Stimm- und Verfügungsrecht und das Recht auf ein Abfindungsguthaben.

Den Rechten der Anleger stehen Pflichten gegenüber, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kapitaleinlage. Die ausgegebenen Anteile der Fondsgesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilsklassen im Sinne der §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Fondsgesellschaft handelt es sich um (mittelbare) Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen beziehungsweise notiert sind oder dort

gehandelt werden. Ein Umtausch von Anteilen der Fondsgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich.

#### 1.11 RECHTSTELLUNG DER TREUGEBER

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach dem mit jedem einzelnen Anleger abzuschließenden Treuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage (vergleiche Abschnitt 16.2, Seite 76) beigefügt ist.

Die Treuhandkommanditistin nimmt an der geplanten Kapitalerhöhung zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil für die Treugeber.

Im Innenverhältnis der Gesellschafter gelten die Treugeber als Kommanditisten und damit als Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft, an dem Abfindungsguthaben und dem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte.

Die Anleger können als Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte ausüben.

Jeder Treugeber kann zum 31. Dezember eines Jahres schriftlich die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Die diesbezüglich entstehenden Kosten sind durch den Anleger zu tragen (vergleiche Abschnitt 12.4, Seite 51)

#### 1.12 BEIRAT

Zur Beratung der Geschäftsführung kann in der Fondsgesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung eingerichtet werden. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern aus dem Kreis der Gesellschafter, die durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden. Der Beirat ist nicht berechtigt einem der Organe der Fondsgesellschaft, insbesondere der Komplementärin und der Kapitalverwal-



tungsgesellschaft, Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist jedoch berechtigt, von der Geschäftsführung Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen und dieser Empfehlungen zu geben.

### 1.13 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Beschlussfassungen über die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Angelegenheiten der Fondsgesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (unter anderem die Auflösung der Fondsgesellschaft, die Verschmelzung der Fondsgesellschaft und die Kündigung des Fondsverwaltungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen.

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 von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach der Höhe des eingezahlten Kommanditkapitals. Ein Kapitalanteil von 500 EUR gewährt jeweils eine Stimme. Die Treuhandkommandistin hat bezüglich ihrer Pflichteinlage keine Stimme.

### 1.14 ERGEBNISBETEILIGUNG, ENTNAHMEN

Die Beteiligung der Anleger am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft richtet sich nach dem sogenannten maßgeblichen Kapitalanteil, der sich aus der Summe der eingezahlten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) und den Salden des Kapitalkontos III (Entnahmen, Einlagen, Jahresüberschuss soweit nicht mit Verlustvorträgen zu verrechnen) sowie des Verlustvortragskontos ermittelt. Im Beitrittsjahr des Anlegers sind für die Ergebnisbeteiligung des Anlegers dem maßgeblichen Kapitalanteil das aufgelöste Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag) hinzuzurechnen und die im Finanz- und Investitionsplan der Fondsgesellschaft ausgewiesenen Initialkosten anteilig in Abzug zu bringen. Die Ergebnisbeteiligung der Anleger richtet sich nach dem Verhältnis des maßgeblichen Kapitalanteils.

Während des Platzierungszeitraums wird das Guthaben der Anleger auf dem Kapitalkonto I mit 6 Prozent p.a. verzinst. Die Verzinsung wird den Anlegern im Rahmen der jährlichen Ergebnisverteilung als Vorabgewinn zugewiesen.

Der Anleger hat im Rahmen seines Beitritts zur Fondsgesellschaft anzugeben, ob er eine Thesaurierung oder laufende Entnahmen wünscht.

In Abhängigkeit von der vorhandenen Liquidität kann der Anleger laufende Entnahmen aus der Fondsgesellschaft in Höhe von vier oder sechs Prozent p.a. und deren Beginn wählen. Diese werden frühestens ab Ende des zweiten Monats nach Beitritt und vollständiger Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals des Anlegers gezahlt. Diese Entnahmen werden zu Lasten des Kapitalkontos III gebucht.

Auszahlungen können die Anleger nur zu Lasten ihres Kapitalkontos III verlangen. Voraussetzung für die Auszahlung ist ein Gesellschafterbeschluss, der eine Auszahlung im Verhältnis der Einlagen vorsehen muss. Es steht der Geschäftsführung frei, an die Gesellschafter monatliche Zahlungen als sogenannte Vorabentnahmen vorzunehmen. Die Geschäftsführung wird der Fassung eines Auszahlungsbeschlusses widersprechen, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Fondsgesellschaft eine solche Zahlung nicht zulässt.

**Entnahmen oder Auszahlungen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Absatz 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Die Vornahme derartiger Entnahmen oder Auszahlungen bedarf der vorherigen Zustimmung des Anlegers.**

### 1.15 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Komplementärin seinen Anteil im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil in sonstiger Weise verfügen.

Die Zustimmung der Komplementärin kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Erwerber die gesellschaftsvertraglichen Anforderungen an einen Anleger nicht erfüllt, der Fondsgesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Anleger zustehen, der Fondsgesellschaft durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen oder der Komplementärin im Falle einer Veräußerung des Anteils der vereinbarte Veräußerungspreis nicht verbindlich angezeigt wird.

**Eine Übertragung des Anteils oder eine sonstige Verfügung über den Anteil ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Jahresende möglich.**

Der Erwerber eines Anteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des veräußernden Anlegers eintreten und – soweit ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin besteht – dem Treuhandvertrag beitreten.

Der Erwerber hat die Fondsgesellschaft und die weiteren Anleger von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, freizustellen.

Alle Kosten einer Verfügung über den Anteil an der Fondsgesellschaft, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragung, hat der Anteilserwerber zu tragen.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher eingeschränkt (siehe hierzu auch Abschnitt 6 ›Risikohinweise‹).

#### 1.16 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG

Während der Laufzeit der Fondsgesellschaft kann das Gesellschaftsverhältnis von einem Anleger nicht ordentlich gekündigt werden.

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Laufzeit der Fondsgesellschaft durch einen Anleger nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Fondsgesellschaft zu richten.

Weitere Rückgaberechte bestehen für den Anleger nicht.

Die Komplementärin ist in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin in den gesellschaftsvertraglich festgelegten Fällen berechtigt, Anleger aus wichtigem Grund aus der Fondsgesellschaft auszuschließen.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben, das nach den ge-

sellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist. Insoweit wird auf § 26 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

#### 1.17 ÜBERTRAGUNG UND AUFLÖSUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Über eine Übertragung, Verschmelzung, Umwandlung und Spaltung der Fondsgesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz wird durch einen Gesellschafterbeschluss entschieden, der einer qualifizierten Mehrheit von 75 Prozent der von Anlegern abgegebenen Stimmen bedarf. Inhalte und Konditionen derartiger Vorgänge sind den Anlegern im Rahmen der Beschlussfassung vorzulegen und zur Abstimmung zu bringen. Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist der letzte Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Beschlussfassung stattfindet beziehungsweise beendet wird.

Die Auflösung der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 Prozent der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Fondsgesellschaft kann auch nach einer Veräußerung ihres gesamten Vermögens und Erhalt der vollen Gegenleistung aufgelöst werden.

Des Weiteren kann die Fondsgesellschaft im Falle einer Kündigung, dem Ausscheiden oder dem Ausschluss der Komplementärin sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Vermögen, aufgelöst werden, sofern die Anleger nicht binnen eines Monats nach einem solchen Ereignis einen Fortsetzungsbeschluss fassen und mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens der Komplementärin einen oder mehrere neue Komplementäre bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags annehmen.

Nach der Auflösung wird die Fondsgesellschaft abgewickelt, wobei grundsätzlich die Komplementärin als Liquidatorin der Fondsgesellschaft bestellt ist. In den Fällen des vorzeitigen Ausscheidens der Komplementärin obliegt die Liquidation der Fondsgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Liquidatorin verwertet das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die Liquidatorin hat nach Maßgabe des § 161 Absatz 2 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten

Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Fondsgesellschaft für erforderlich erachtet wird. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Anleger im Verhältnis ihres maßgeblichen Kapitalanteils verteilt.

### 1.18 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Treuhandvertrag findet jeweils deutsches Recht (BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft in Bamberg. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Treuhandvertrag ist der Sitz der Treuhandkommanditistin in Hamburg.

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der BaFin einzurichten ist.

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und des Treuhandvertrages ist keine außergerichtliche Streit-schlichtung vereinbart.

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

## 02 ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft hat die PROJECT Investment AG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB bestellt.

Die PROJECT Investment AG wurde am 15.05.2013 gegründet und am 26.06.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 7614 eingetragen.

Das Grundkapital der PROJECT Investment AG beträgt 300.000 EUR und ist in voller Höhe eingezahlt.

Aktionäre der PROJECT Investment AG sind die PROJECT Beteiligungen GmbH (96 Prozent) mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5876 sowie Herr Matthias Hofmann (4 Prozent).

### 2.1 VORSTAND

Zur Geschäftsführung und Vertretung der PROJECT Investment AG sind die Vorstände Herr Ralf Cont und Herr Matthias Hofmann berufen. Die Vorstände sind als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 15 KAGB berufen worden und leiten die Geschäfte der PROJECT Investment AG. Die Vorstände der PROJECT Investment AG sind geschäftsansässig in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

Von den Vorständen werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben den im Verkaufsprospekt dargestellten Funktionen als Geschäftsführer der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH (vergleiche Abschnitt 1.4 Gesellschafter, Seite 6 und Abschnitt 4.5 PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft), Seite 17) keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

### 2.2 AUFSICHTSRAT

Die PROJECT Investment AG hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Aufsichtsrats sind Herr Wolfgang Dippold (Vorsitzender), Herr Martin Klein und Herr Alexander Schlichting.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Dippold ist geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Beteiligungen GmbH sowie Geschäftsführer der PROJECT Vermittlungs GmbH. Beide Gesellschaften haben ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

Das Aufsichtsratsmitglied Martin Klein ist unabhängig von den Aktionären der PROJECT Investment AG, den mit ihr beziehungsweise ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der PROJECT Investment AG.

Das Aufsichtsratsmitglied Alexander Schlichting ist geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

Von den Aufsichtsräten werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben dem im Verkaufsprospekt dargestellten Funktionen (vergleiche Abschnitt 4.8 Interessenkonflikte, Seite 20 f.) keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

### 2.3 VERTRAG ÜBER DIE FONDSVERWALTUNG

Grundlage für die Bestellung der PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Fondsgesellschaft am 04.02.2014 geschlossene Vertrag über die Fondsverwaltung.

In diesem Rahmen hat die Fondsgesellschaft die PROJECT Investment AG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFMD. Die von der PROJECT Investment AG zu erbringenden Leistungen umfassen unter anderem:

- Konzeption, insbesondere
  - rechtliche und steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft,
  - Erstellung des erforderlichen Vertriebsmaterials;
- Portfolioverwaltung, insbesondere
  - An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie Erwerb, Halten und Verwalten von Beteiligungs- beziehungsweise Projektgesellschaften nach Maßgabe der Anlagebedingungen und der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft,
  - laufendes Research anhand von Marktberichten, Marktstudien und Marktanalysen,
  - Steuerung von Projektbeteiligungen,
  - Portfolio-Reporting;
- Liquiditätsmanagement, insbesondere
  - Überwachung von laufenden Zahlungsströmen der Fondsgesellschaft,
  - Einhaltung von Zahlungsverpflichtungen,
  - Forderungsmanagement;
- Risikomanagement/Risikocontrolling, insbesondere
  - Erfassung wesentlicher Risiken der Fondsgesellschaft,
  - qualitative und quantitative Bewertungsverfahren,

- Erfassung von Risikomaßnahmen und Maßnahmenverfolgung,
  - Definition und Überwachung von Risikogrenzen (Risiko-Limit-System),
  - Durchführung periodischer Rückvergleiche (Backtesting),
  - Durchführung periodischer Stresstests und Szenarioanalysen,
  - Laufende Berichterstattung über die Risikosituation der Fondsgesellschaft,
  - Gewährleistung einer reversionssicheren Dokumentation;
- Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft;
  - Durchführung regelmäßiger interner Revisionsmaßnahmen;
  - Anlegerverwaltung;
  - Beschwerdemanagement;
  - Bereitstellung der erforderlichen Informationstechnologie;
  - Übernahme des Rechnungs- und Berichtswesens der Fondsgesellschaft.

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

### 2.4 WEITERE VON DER PROJECT INVESTMENT AG VERWALTETE AIF

Neben der Verwaltung der Fondsgesellschaft erbringt die PROJECT Investment AG derzeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB die kollektive Vermögensverwaltung für die Fondsgesellschaften

- PROJECT REALE WERTE Fonds 11 GmbH & Co. KG (Publikums-AIF);
- PROJECT REALE WERTE Fonds 12 GmbH & Co. KG (Publikums-AIF);
- PROJECT Vier Metropolen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF).

### 2.5 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die PROJECT Investment AG (Versicherungsnehmer) hat über die Manager Assecuranz Compagnie GmbH, München, einen

Berufshaftpflichtversicherungsvertrag mit den bevollmächtigenden Versicherern Lloyd's Versicherer London Niederlassung für Deutschland und Torus Insurance (Europe) AG Liechtenstein Niederlassung für Deutschland und Österreich geschlossen (Versicherungsgeber). Anleger haben sich im Schadensfall an die PROJECT Investment AG zu wenden.

Gemäß dieses Vertrages hat die PROJECT Investment AG um potentielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft abzudecken, ab dem 01.10.2013 bis mindestens 30.09.2014 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz, mit einer Deckungssumme von 2.000.000 EUR abgeschlossen. Gemäß Bestätigung des Versicherungsgebers vom 26.09.2013 entspricht der Vertrag den Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB.

Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch den Versicherungsgeber in Kenntnis gesetzt.

### 03 VERWAHRSTELLE

Die PROJECT Investment AG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH (nachfolgend »Verwahrstelle«), Lilienthalallee 34–36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 119107, am 08.11.2013 im Namen und auf Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Absatz 2 Nummer 1 KAGB.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft;

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

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

Die Verwahrstelle hat der PROJECT Investment AG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, sowie Zugang

zu zeitnahen und genauen Informationen über die bei der Verwahrstelle geführten Konten und Depots der Fondsgesellschaft zu ermöglichen.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Fondsgesellschaft zu handeln.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen.

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB erfüllt sind. Im Falle eines Abhandenkommens von Finanzinstrumenten müsste die Verwahrstelle dementsprechend den Nachweis erbringen, dass alle Bedingungen für eine etwaige Auslagerung ihrer Verwahraufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind, die Haftung der Verwahrstelle im Rahmen eines schriftlichen Vertrags mit der Unterverwahrstelle ausdrücklich auf diese übertragen wurde und es die vertraglichen Regelungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglichen, ihren Anspruch wegen des Abhandenkommens von Finanzinstrumenten gegenüber der Unterverwahrstelle durchzusetzen und der Verwahrstellenvertrag eine entsprechende Haftungsfreistellung zugunsten der Verwahrstelle ermöglicht sowie einen objektiven Grund für die Haftungsfreistellungsklausel beinhaltet.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

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

## 04 BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE, ANLAGEPOLITIK UND VERMÖGENS-VERWALTUNG

### 4.1 ANLAGEZIELE

Als Anlageziele der Fondsgesellschaft werden Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Durch selektive Investitionen und professionelle Gesamtsteuerung der Immobilienentwicklungen bis hin zum Verkauf der Immobilien durch den Asset Manager soll eine angemessene Rendite bei größtmöglicher Sicherheit für die Anleger erzielt werden.

### 4.2 ANLAGEPOLITIK, ANLAGESTRATEGIE UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

#### 4.2.1 Anlagepolitik und Anlagestrategie

Die Fondsgesellschaft investiert zu diesem Zweck über Beteiligungsgesellschaften als dessen einziger Kommanditist mittelbar in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind. Die Fondsgesellschaft investiert zu diesem Zweck über eine Beteiligung an der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft), deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht, mittelbar in Immobilien die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind.

Die Beteiligungsgesellschaft beteiligt sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften (Objektgesellschaften), die Grundstücke beziehungsweise Immobilien zur weiteren Entwicklung oder Bebauung erwerben. Bei diesen Ankäufen soll es sich überwiegend um Wohnimmobilien in Deutschland handeln. Die einzelnen Objektgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Die geplanten oder bereits erstellten Immobilien werden als Teileigentum oder insgesamt veräußert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat sich die Fondsgesellschaft noch nicht mittelbar über die Be-

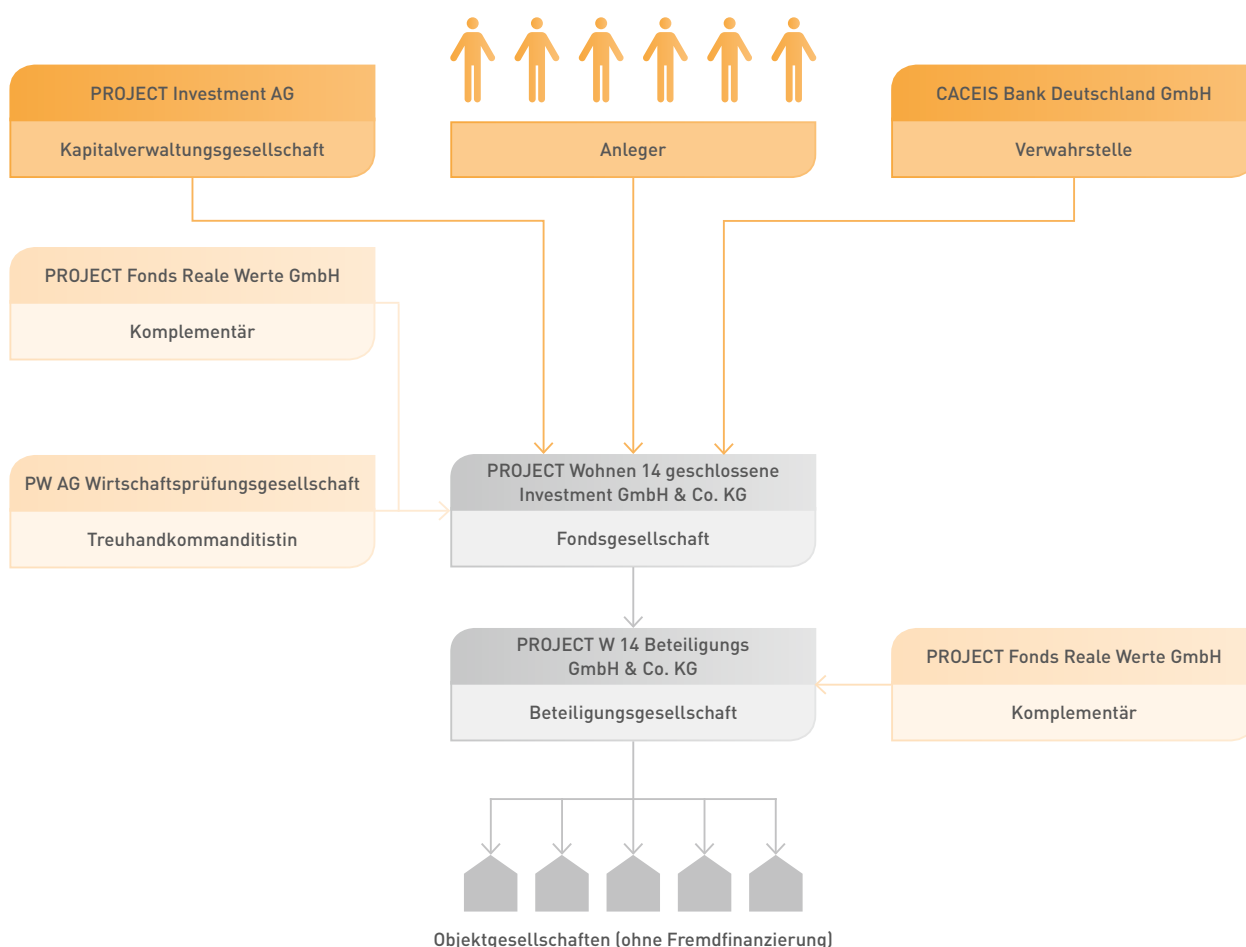
teilungsgesellschaft an einer Objektgesellschaft beteiligt. Auswahl und Höhe der Investitionen durch die Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise durch die Objektgesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes noch nicht konkret fest, orientieren sich aber an der nachfolgend näher dargestellten Anlagestrategie. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes ist die Fondsgesellschaft noch nicht risikogemischt investiert; die Risikomischung wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt.

Der Fokus der Objektgesellschaften liegt auf dem Erwerb von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Fondsgesellschaften der PROJECT-Gruppe in diverse

Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt.

Mit der Konzentration auf die kurze Phase der Immobilienentwicklung sollen übliche Herausforderungen von lang gehaltenen Bestandsimmobilien wie Nachvermietungsprobleme, Revitalisierungskosten oder schwer kalkulierbare Verkaufspreise vermieden werden. Zudem bietet diese Phase hohe Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage.

#### 4.2.2 Beteiligungsstruktur



Der Anleger ist mittelbar an der schuldenfreien Immobilie beteiligt

### 4.3 ART DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Art der Vermögensgegenstände, in die die Fondsgesellschaft investieren darf und die Art der Techniken, die für die Fondsgesellschaft eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den von der Fondsgesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen. Danach darf die Gesellschaft folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Sachwerte im Sinne von Immobilien nach § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
- c) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 4 KAGB
- d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
- e) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
- f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
- g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

In diesem Rahmen obliegt die finale Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG.

Die Auswahl der Investitionen in Immobilienentwicklungen wird durch eine Due Diligence und die nachfolgend beschriebenen Investitionskriterien bestimmt.

Um eine Risikodiversifikation bei den einzugehenden Investitionen zu erreichen, sind gesellschaftsvertraglich fixierte Investitionskriterien sowohl bei der Fondsgesellschaft als auch bei der Beteiligungsgesellschaft festgelegt, die vor

der Investition in eine Immobilienentwicklung zu beachten sind. Diese konkretisieren insbesondere die in den Anlagebedingungen aufgestellten Anlagegrenzen.

Folgende Investitionskriterien sind zu berücksichtigen:

- Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Projektentwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien;
- Die Investitionen dürfen nur innerhalb der abgestimmten Metropolregionen erfolgen. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern;
- Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt;
- Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt;
- Für alle Projektentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet;
- Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungsgesellschaft- und Objektebene ist untersagt;
- Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen;
- Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Publikumsfonds ist nicht zulässig;
- Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT-Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Investitionen sollen überwiegend in Immobilienentwicklungen mit in Deutschland belegenen Immobilien erfolgen. Eine Investition in Immobilienentwicklungen in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) ist möglich.

Neben der Investition in Immobilienentwicklungen sind durch die Fondsgesellschaft auch Liquiditätsanlagen zulässig. Auf die Währung EUR lautende Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB können von der Fondsgesellschaft in Höhe von bis zu 40 Prozent des Wertes der Fondsgesellschaft erworben werden. Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB können von der Fondsgesellschaft bis zu 100 Prozent des Wertes der Fondsgesellschaft gehalten werden.



Die Aufnahme von Fremdkapital beziehungsweise der Einsatz von Leverage durch die Fondsgesellschaft ist nicht zulässig. Gleiches gilt aufgrund der festgelegten Investitionskriterien für die Beteiligungsgesellschaft sowie für die Objektgesellschaften. Da eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene sämtlicher Gesellschaften nicht erfolgt, werden die Vermögensgegenstände nicht zugunsten von Fremdkapitalgebern belastet beziehungsweise es werden keine Sicherheiten zugunsten von Fremdkapitalgebern bestellt. Des Weiteren erfolgt keine Abtretung und/oder Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs nicht unter das Verbot der Fremdkapitalfinanzierung fallen.

Ebenso dürfen von der Fondsgesellschaft keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden. Die Beauftragung eines Primebrokers ist nicht zulässig.

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft und den gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie, bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen.

Die Fondsgesellschaft weist durch die Zusammensetzung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie keine erhöhte Volatilität auf.

#### **4.4 ÄNDERUNG DER ANLAGEPOLITIK UND DER ANLAGESTRATEGIE**

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sowie in den gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien verankert.

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern möglich, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Änderungen der gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien erfordern eine Änderung des Gesellschafts-

vertrages der Fondsgesellschaft, die mit einfacher Mehrheit der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden kann.

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

#### **4.5 PROJECT W 14 BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG (BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT)**

Die Fondsgesellschaft hat sich an der Beteiligungsgesellschaft PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, als alleinige Kommanditistin beteiligt.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde am 06.12.2012 gegründet und am 17.12.2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRA 11599 eingetragen. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt deutschem Recht und ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Unternehmensgegenstand der Beteiligungsgesellschaft ist der unmittelbare und/oder mittelbare Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Beteiligungsgesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5439, berechtigt. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR und ist vollständig eingezahlt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Jürgen Uwira und Herr Ralf Cont.

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt. Die Höhe des Gesellschaftskapitals der Beteiligungsgesellschaft steht in Abhängigkeit vom Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft erhöht ihre Kommanditeinlage in der Beteiligungsgesellschaft in dem Maße, in dem ihr Investitionskapital aufgrund der Einzahlungen der Anleger abzüglich fondsabhängiger Kosten zur Verfügung steht.

Die Beteiligungsgesellschaft wird sich mit dem ihr zur Verfügung stehenden Investitionskapital im Rahmen der bereits dargestellten Anlagestrategie an Objektgesellschaften be-

teiligen, die Grundstücke beziehungsweise Immobilien zur weiteren Entwicklung oder Bebauung erwerben, um einen sukzessiven Aufbau eines variablen Beteiligungsportfolios zu erreichen. Auf Ebene der Objektgesellschaften werden diverse Leistungen durch Dritte erbracht, zum Beispiel die Projektsteuerung und -entwicklung. Es ist geplant mit der Ausführung dieser Leistungen Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe als sogenannten Asset Manager zu beauftragen.

Um die Einhaltung der qualitativen Standards der Fondsgesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Anlageziele und Anlagestrategie auf allen Projektebenen zu gewährleisten, hat die Beteiligungsgesellschaft die PROJECT Investment AG im Rahmen des am 26.03.2014 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages insbesondere mit folgenden Leistungen beauftragt:

- Abstimmung der Anlagestrategie einschließlich der jeweils gültigen Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft gegenüber dem auf Ebene der Objektgesellschaften eingesetzten Asset Manager;
- Risikomanagement der Beteiligungsgesellschaft einschließlich Abstimmung der Vorgaben der Fondsgesellschaft an das Risikomanagement des auf Ebene der Objektgesellschaften eingesetzten Asset Managers;
- Überprüfung der Einhaltung der Investitionskriterien;
- Prüfung von Investitionsvorschlägen, gegebenenfalls auch Überprüfung der durchgeführten Due Diligence;
- Koordination der beteiligten Parteien, insbesondere der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaften, nach entsprechenden Investitionsentscheidungen im Ankaufprozess;
- Übernahme von administrativen Tätigkeiten für die Beteiligungsgesellschaft, wie insbesondere die Buchhaltung und die Vorbereitung des Jahresabschlusses;
- Laufende Koordination der Interessen der Fondsgesellschaft gegenüber den Co-Investoren auf Ebene der Objektgesellschaften;
- Vorbereitung und Erstellung der laufenden Finanzberichterstattung nach Maßgabe der Vorgaben der Fondsgesellschaft sowie Berichterstattung über wesentliche Geschäftsvorfälle und -entwicklungen;
- Überwachung des auf Ebene der Objektgesellschaften eingesetzten Asset Managers.

Durch die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages übertragenen Leistungen wird die PROJECT Investment AG weder als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Beteiligungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt noch werden Aufgaben der PROJECT Investment AG in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ausgelagert.

#### 4.6 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Fondsgesellschaft eingesetzt.

Hierauf aufbauend werden die gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und zudem die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung berücksichtigt. Mit Hilfe dieser 24-monatigen Liquiditätsvorausplanung für die Fondsgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft und die Objektgesellschaften, welche unter Berücksichtigung bereits etwaig laufender Beteiligungen in Immobilienentwicklungen mit dem eingesetzten Asset Manager monatlich abgestimmt und aktualisiert wird, werden – unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve – die für neue Immobilieninvestitionen derzeit und zukünftig zur Verfügung stehenden Investitionsmittel für die Fondsgesellschaft beziehungsweise die Beteiligungsgesellschaft festgestellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Fondsgesellschaft und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, sodass sich das Liquiditätsprofil der Investitionen der Fondsgesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft deckt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

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

werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Anlegerart in einer angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

#### 4.7 RISIKOMANAGEMENT

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgesehenen Risikomanagementsysteme gewährleisten, dass die für die Anlagestrategie wesentlichen Risiken der Fondsgesellschaft jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Zur Zielerreichung bedient sich das Risikomanagement eines Instruments, das wesentlich auf die Integration von personeller sowie IT-technischer Unterstützung abzielt. Dabei wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Risikomanagementsysteme regelmäßig, mindestens einmal jährlich, überprüfen und erforderlichenfalls anpassen.

Der Gesamtrisikomanagementprozess der Kapitalverwaltungsgesellschaft unterteilt sich, entsprechend dem Lebenszyklus der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Fondsgesellschaft, in zwei turnusmäßige standardisierte Risikomanagementprozesse in den beiden Phasen Fondsneuaufgabe und Bestand und einen ad-hoc Risikomanagementprozess.

Grundlegend für den gesamten Risikomanagementprozess ist das Prinzip der Funktionstrennung, das heißt die hierarchische und funktionale Trennung des Risikomanagements von allen operativen Bereichen, um so die Unabhängigkeit der Risikomanagementfunktion sicherzustellen.

##### 4.7.1 Risikomanagementprozesse

###### ›Fondsneuaufgabe‹ und ›Bestandsphase‹

Die Grundlage der Risikomanagementprozesse bildet jeweils die definierte Risikostrategie, welche aus der Anlagestrategie und den Vermögensgegenständen abgeleitet wird. Die Risikostrategie und deren Konsistenz zur Anlagestrategie konkretisiert diese hinsichtlich der Übernahme von Risiken. Das Risikomanagement gliedert sich grundsätzlich in verschiedene Prozesselemente.

Das Prozesselement der Risikoidentifikation regelt jeweils die strukturierte Erfassung der wesentlichen Risiken und Risikobereiche. Die Risikoidentifikation erfolgt nach dem Bottom-up-

Prinzip und soll sicherstellen, dass alle wesentlichen Risiken erkannt werden. Bei der Erhebung und der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, das heißt jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und durch das Risikomanagement aktiv verfolgt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat quantitative und qualitative Beurteilungskriterien festgelegt, um eine einheitliche und transparente Wesentlichkeitseinstufung von Risiken sicherzustellen.

Die Risikobewertung soll die jeweiligen Gefährdungspotentiale der ermittelten Risiken aufzeigen, um so Prioritäten zur Steuerung der Risiken festzulegen. Die Risikobewertung beinhaltet eine Analyse der Ist-Situation der Risikoindikatoren nach Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die der Risikobewertung zugrunde liegenden Risikomessverfahren und -verfahren richten sich nach Art und Umfang der Risiken sowie nach deren Beitrag zum Gesamtrisikoprofil. Sofern eine Risikoquantifizierung auf Grundlage solider und zuverlässiger Daten möglich ist, werden derartige Risikomessverfahren angewendet und adäquat dokumentiert. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale gemessen. Im Rahmen der Risikobewertung werden zudem anhand plausibler Szenarien regelmäßig Stresstests durchgeführt und deren Auswirkungen auf das Gesamtrisikoprofil ermittelt. Stresstests werden für alle Risiken beziehungsweise Risikokategorien durchgeführt, die im Rahmen der Analyse des Gesamtrisikoprofils als wesentlich eingestuft werden. Im Rahmen von Liquiditätsrisiken werden Stresstests nicht nur für wesentliche, sondern für alle Risiken durchgeführt. Der Risikomanager beurteilt im Rahmen von Stresstests beziehungsweise Szenarioanalysen unter anderem die Risikotragfähigkeit der Fondsgesellschaft.

Im Rahmen der Risikosteuerung werden geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials definiert und umgesetzt. Die Risikobewältigung kann grundsätzlich darin bestehen, dass das risikobehaftete Geschäft nicht getätigt wird, die Auswirkungen des Risikos auf einen Dritten übertragen, sonstige Maßnahmen zur Schadensbegrenzung eingesetzt werden oder das Risiko akzeptiert wird. Die Grundlage für die Risikosteuerung bilden qualitative und quantitative Risikolimits, welche entsprechend dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Risikostrategie festgelegt werden. Die Limitierung der Risiken erfolgt grundsätzlich auf Ebene der Einzelrisiken und ist Teil des Risikomanagementregelkreises der Kapitalverwaltungsgesellschaft wobei die Risikosteuerung auf Ebene der Risikokategorien erfolgt.

#### 4.7.2 Risikomanagementprozess

##### ›ad-hoc Prozess‹

Die ad-hoc Risikoberichterstattung ist die zeitnahe Meldung von bisher nicht identifizierten wesentlichen Risiken oder wesentlichen Veränderungen in der Bewertung von identifizierten Risiken, die nicht im Rahmen des turnusmäßigen Risikomanagementprozesses erkannt wurden und auf die Fondsgesellschaft Einfluss haben können. Hierdurch wird sichergestellt, dass wesentliche Risiken nicht erst im Rahmen der nächsten turnusmäßigen Risikoidentifizierung und -bewertung auf dem standardisierten Meldeweg und somit zeitverzögert dem Risikomanager gemeldet werden.

#### 4.7.3 Überprüfung des Risikomanagementprozesses

Die Risikomanagementsysteme sind selbst Gegenstand regelmäßiger Überprüfung und Anpassung. Die Überprüfung des Risikomanagementsystems sowie der Risikomanagementprozesse erfolgt einmal jährlich oder – sofern erforderlich – anlassbezogen unterjährig zwischen zwei Prüfungsstichtagen.

Die regelmäßige und anlassbezogene Überprüfung umfasst insbesondere die Prüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagements, die Einhaltung der Risikomanagementgrundsätze bezüglich vorgesehener Vorkehrungen, Prozesse und Verfahren und die Prüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Maßnahmen zur Behebung etwaiger Mängel in der Funktionsweise des Risikomanagements. Ferner wird die Angemessenheit und Wirksamkeit der Maßnahmen zur Sicherstellung der funktionalen und hierarchischen Trennung der Risikomanagementprozesse überprüft. Sofern erforderlich wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft externe Stellen in den Prüfprozess einbeziehen.

#### 4.7.4 IT-Unterstützung des Risikomanagements

Zur Unterstützung der Erfüllung der Aufgaben des Risikomanagements setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Risikomanagement-Software ›RICA‹ ein. Diese wurde speziell zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an das Risikomanagement gemäß der AIFM-Richtlinie und des Kapitalanlagegesetzbuches entwickelt und deckt die ganze Bandbreite des Risikomanagements von der Risikoidentifikation bis zum Reporting ab.

### 4.8 INTERESSENKONFLIKTE

Die PROJECT Investment AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Fondsgesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelnden Personen sowie Vertragspartner der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Fondsgesellschaften zusätzlich anderweitige Funktionen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Fondsgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilieninvestitionen von Objektgesellschaften getätigt werden, an denen die Beteiligungsgesellschaft und somit die Fondsgesellschaft nicht oder nur in geringerem Umfang beteiligt ist. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass auf Grund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft getroffen werden. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung ihres Investitionskapitals.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenskonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen den beteiligten Unternehmen der PROJECT-Unternehmensgruppe. Die PROJECT Beteiligungen GmbH ist Mehrheitsaktionärin (96 Prozent) der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Mehrheitsgesellschafterin (76 Prozent) der PROJECT Vermittlungs GmbH, die die Eigenkapitalvermittlung (vergleiche Abschnitt 10.2.1, Seite 35 f.) und die Platzierungsgarantie (vergleiche Abschnitt 10.2.3, Seite 36) übernimmt sowie alleinige Gesellschafterin der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH, die jeweils als Komplementärin der Fondsgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft zur Geschäftsführung und Vertretung berechtigt ist. Der Aufsichtsratsvorsitzende der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Wolfgang Dippold ist Geschäftsführer der PROJECT Beteiligungen GmbH und der PROJECT Vermittlungs GmbH und Hauptgesellschafter der Familiengesellschaft NW Dippold GmbH, die wiederum die Mehrheit an der PROJECT Beteiligungen GmbH hält. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PROJECT Beteiligungen GmbH über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung oder Wolfgang Dippold Einfluss auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die PROJECT Vermittlungs GmbH und die Komplementärgesellschaft nehmen kann. Bis Ende Juli 2014 soll weiterhin eine gegenseitige Beteiligung der Familiengesellschaften NW Dippold GmbH als Inhaber der PROJECT Beteiligungen GmbH (51 Prozent) und PJS Seeberger GmbH als Inhaber der PI PROJECT Immobilien AG (51 Prozent) erfolgen, wodurch die jeweilige Fa-

miliengesellschaft künftig auch zu jeweils 49 Prozent an der jeweils anderen Muttergesellschaft PROJECT Beteiligungen GmbH beziehungsweise PI PROJECT Immobilien AG beteiligt ist. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PJS Seeberger GmbH beziehungsweise NW Dippold GmbH über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die PROJECT Beteiligungen GmbH und indirekt auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärgesellschaft nehmen kann.

Das Aufsichtsratsmitglied der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Alexander Schlichting, ist geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH, die die Eigenkapitalvermittlung (vergleiche Abschnitt 10.2.1, Seite 35 f.) und die Platzierungsgarantie (vergleiche Abschnitt 10.2.3, Seite 36) übernimmt.

Vor dem Hintergrund möglicher Interessenkonflikte haben die als Geschäftsleiter handelnden Vorstände der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie erlassen. In dieser Richtlinie sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Fondsgesellschaften und ihrer Anleger schaden. Die Beachtung und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in Verbindung mit den sich aus der Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie ergebenden Ge-/Verboten und Pflichten ist für alle Mitarbeiter und relevante Personen der Kapitalverwaltungsgesellschaft (und der gegebenenfalls von ihr beauftragten Auslagerungsunternehmen) verbindlich.

## 05 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG stellt eine mittelbare Immobilieninvestition in Form einer Beteiligung an einem geschlossenen alternativen Investmentfonds, der in Immobilien investiert, dar und ist als unternehmerische Beteiligung neben den allgemeinen Risiken von Immobilienanlagen und den speziellen Risiken von Immobilienentwicklungen auch verschiedenen anderen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt. Die Entwicklung dieser Fondsbeteiligung wird maßgeblich durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des

Immobilienmarktes, den Erfolg der jeweiligen Immobilienentwicklung, den steuerlichen Entwicklungen sowie durch die Entscheidungen der auf Ebene der Fondsgesellschaft mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie dem auf Ebene der Objektgesellschaften verantwortlichen Asset Manager beeinflusst. Vor allem ist aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebots keineswegs gewiss, dass die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung auch tatsächlich erwirtschaftet werden können. Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen fest fixierten Rückzahlungszeitpunkt ihres Investitionskapitals anstreben.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge der angebotenen Anteile der Fondsgesellschaft verfügen.

Es richtet sich auch an solche Anleger, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft als ein zugängliches unternehmerisches Anlageprodukt in Immobilienwerte nutzen wollen. Dies vor dem Hintergrund der von der Fondsgesellschaft verfolgten Anlagestrategie (siehe Abschnitt ›Beschreibung der Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensverwaltung‹, Seite 14 ff.) und in Kenntnis ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse. Der Anleger muss die Bereitschaft mitbringen, als mittelbarer Gesellschafter der Fondsgesellschaft in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, eine langfristige unternehmerische Beteiligung einzugehen, die mit erheblichen unternehmerischen Risiken bis hin zum Totalverlust der Anlage (einschließlich Ausgabeaufschlag) für den Anleger verbunden ist.

Dabei hat der Anleger zu berücksichtigen, dass aufgrund des unternehmerischen Charakters des Beteiligungsangebots die angestrebten Renditen nicht garantiert werden können und der Anleger in der Lage sein muss, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen.

## 06 RISIKOHINWEISE

**Das Maximalrisiko für den Anleger ist der Totalverlust des eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten. Für den Fall, dass**

der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert und er den Kapitaldienst beispielsweise bei ausbleibenden Rückflüssen aus der Beteiligung nicht mehr leisten kann, droht dem Anleger die Privatinsolvenz. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft maximal bis zur Höhe der für den Anleger in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wiederauflebt beziehungsweise die Treuhandkommanditistin ihm gegenüber einen entsprechenden Regressanspruch hat, weil der Anleger Auszahlungen erhalten hat und sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist.

Interessierten Anlegern wird angeraten, vor Eingehen der Investition alle Risiken eingehend, unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation, zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten zum Beispiel einem Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

## 6.1 KATEGORISIERUNG DER RISIKEN

Die anschließende Darstellung der Risiken soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, nachfolgend nicht beschriebene Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht erfasst werden.

Insgesamt lassen sich die nachfolgend dargestellten Risiken in folgende Risikogruppen unterteilen, wobei einzelne Risiken in nur eine, mehrere oder alle Gruppen eingeordnet werden können:

- Prognosegefährdende Risiken können eine schwächere Prognose zur Folge haben. Bei Eintritt des Risikos kommt es zu geringeren oder gar keinen Auszahlungen an die Anleger (im weiteren »Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall«).
- Anlagegefährdende Risiken gefährden entweder die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft oder die gesamte Fondsgesellschaft und können damit zu einem vollständigen oder teilweisen Verlust der Beteiligungssumme führen.
- Anlegergefährdend sind Risiken, die eine Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers – über den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage hinaus – auslösen und da-

mit das maximale Risiko des Anlegers aus dieser Anlage herbeiführen können.

Die vorgenommene Gliederung der Risiken trifft keine Aussage über eine Wahrscheinlichkeit der Risikorealisation. Risiken können allein, kumuliert oder aber auch in einer besonders starken Ausprägung eintreten. Sollten einzelne der aufgeführten Risiken für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten, so ist nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten und sich gegenseitig verstärken.

## 6.2 WESENTLICHE RISIKEN

### Marktrisiko und Wertentwicklungsrisiko bei Immobilienanlagen

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht oder nur zum Teil beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur des Landes, ein höheres Angebot von konkurrierenden Immobilien in einem Gebiet, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Ferner können Immobilienentwicklungen in ihrer Gesamtheit einen schwachen wirtschaftlichen Verlauf nehmen mit der Folge, dass das Portfolio der Fondsgesellschaft nicht optimal ist. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungen an den die Immobilienentwicklungen durchführenden Objektgesellschaften nicht zu den geplanten Ergebnissen führen und damit die Fondsgesellschaft nicht die erwarteten Ergebnisse erzielt. Aber auch eine allgemeine Zurückhaltung auf den Finanzmärkten kann Auswirkung auf die Entwicklung der Investition des Anlegers haben. Während oder nach Realisation der Immobilieninvestition und einem sich daran anschließenden Verkauf kann sich für potenzielle Käufer die Darstellbarkeit einer eventuellen Finanzierung des Kaufpreises erschweren, soweit diese zumindest teilweise auf eine Fremdfinanzierung zurückgreifen müssen. Ein späterer und gegebenenfalls schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilienobjekte ist die sich für die Fondsgesellschaft hieraus ergebende Konsequenz mit der Folge, dass die erwarteten Ergebnisse nicht erzielt werden. Bei dem Investitionskonzept der Fondsgesellschaft treten die beschriebenen Risiken vornehmlich auf Ebene der von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften unmittelbar zu Tage, da die Fondsgesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt.

Wirtschaftlich wirken sich die dargestellten Risiken jedoch in Abhängigkeit von der Höhe der Beteiligungen an der jeweils betroffenen Objektgesellschaft über die Beteiligungsgesellschaft auf die Fondsgesellschaft und damit auf den Anleger aus. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Projektentwicklungsrisiko**

Eine Investition in eine Projektentwicklung im Immobilienbereich unterscheidet sich von anderen Investitionen in Immobilien. Sie ist insbesondere von in der Zukunft liegenden Faktoren abhängig. Entscheidende Einflussgrößen wie die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung, Neubau, der Verkaufszeitpunkt und der Veräußerungspreis lassen sich nicht absolut vorhersehbar bestimmen. Es ist daher möglich, dass die von der jeweiligen Objektgesellschaft geplanten Immobilien aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht planmäßig realisiert werden können, so dass es zu einer Verlängerung der Errichtungszeit und/oder zu erhöhten Baufertigstellungskosten kommen kann. Überdies kann sich in der Umsetzungsphase herausstellen, dass die Bauausführung Qualitätsmängel aufweist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Termine und der Zeitrahmen des jeweiligen Projekts durch Überschreitung der Planungs- und/oder der Bauphase und/oder durch eine Verlängerung der Projektvermarktungszeit überschritten werden. Die Beseitigung solcher Hemmnisse kann sich auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig auswirken ebenso wie deren Nichtbeseitigung auf den kalkulierten Veräußerungspreis. Ferner kann sich aufgrund allgemeiner und/oder lokal beschränkter Markt-, Standort- oder Objektänderungen die Situation ergeben, dass das Nachfrageinteresse nach Art sowie Anmietung der fertiggestellten Immobilie nicht mehr oder nur noch eingeschränkt gegeben ist. Hieraus resultiert unter Umständen eine Nichtveräußerbarkeit der Immobilie oder eine zeitlich verzögerte Veräußerung zu einem gegebenenfalls verringerten Verkaufspreis. Soweit die jeweilige Objektgesellschaft nicht über die Mittel verfügt, die regelmäßig damit verbundene Kostensteigerung aufzufangen oder durch Kompensation der Gewinne zu reduzieren, kann dies zur Veräußerung der unvollendeten Immobilie mit erheblichen Preisabschlägen oder zur Liquidation beziehungsweise Insolvenz der Objektgesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines

Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Standortrisiko**

Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab. So kann beispielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/oder sonstigen Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Dies kann sich ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Risiko der niedrigverzinslichen Zwischenanlage bei Verzögerung von Reinvestitionen**

Das eingeworbene Kapital der Fondsgesellschaft wird zur Erreichung der vereinbarten Anlagestrategie reinvestiert werden. Die Höhe und der Zeitpunkt von Reinvestitionen sind im Wesentlichen davon abhängig, inwieweit neue geeignete Projekte identifiziert werden können. Erfolgt dies nicht zeitnah, verbleibt das zur Reinvestition verwendete Kapital zunächst auf Bankkonten zur Zwischenanlage zu gegebenenfalls deutlich niedrigen Zinsen gegenüber den prognostizierten Rückflüssen aus den Investitionen. Für den Anleger besteht somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen.

*(Prognosegefährdendes Risiko)*

#### **Liquiditätsrisiko und Insolvenzrisiko**

Es besteht das Risiko, dass der Fondsgesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (zum Beispiel Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen. Diese Situation kann insbesondere dann auftreten, wenn Risiken einzeln oder kumuliert auftreten. Das hieraus resultierende Liquiditätsrisiko kann zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Fondsgesellschaft bis hin zu deren Insolvenz führen. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu

deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.  
*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Bankeninsolvenz**

Im Rahmen der Finanzkrise 2008 sowie der neuerlichen Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten hat sich gezeigt, dass die Insolvenz von Banken und anderen Finanzierungsinstituten jederzeit möglich ist. Eine Gefährdung der freien Liquidität der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft oder der Objektgesellschaften ist daher nicht auszuschließen. Dies führt bei Ausfall der Einlagensicherung zu negativen Auswirkungen auf die Beteiligung des Anlegers. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.  
*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Investitionsrisiko/Blind Pool**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche konkreten Immobilienentwicklungen die PROJECT Investment AG für die Fondsgesellschaft investieren wird (sogenannter Blind Pool). Dementsprechend steht noch nicht fest, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Für den Anleger besteht damit bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung nicht die Möglichkeit, sich ein Bild über die Zusammensetzung der einzelnen Investments zu machen. Die Fondsgesellschaft wird auch mit anderen Immobilienanlagegesellschaften sowie mit anderen Finanzeinrichtungen, institutionellen Anlegern und Privatanlegern konkurrieren. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass sich die Fondsgesellschaft an weniger Investitionen beteiligen kann, als dies vorgesehen ist. In diesem Fall kann das angeworbene Kapital nicht vollständig in Immobilienprojekte investiert werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das von den Anlegern eingezahlte Kapital erst verspätet zum Ankauf von geeigneten Anlageobjekten genutzt werden kann. Können die vorgesehenen Investitionen in Immobilienentwicklungen nicht oder nur nach erheblicher Verzögerung getätigt werden, verringern sich entsprechend über die Fondslaufzeit die Rückflüsse aus den Immobilieninvestitionen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.  
*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Prognoserisiko**

Die Verkaufsunterlagen enthalten Prognosen über die Aussichten für die Kapitalrückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen. Prognosen sind zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Vielzahl von Annahmen beruhen, die immer mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zugrunde gelegten Annahmen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden unter Umständen durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, den Objektgesellschaften oder sonstigen Beteiligten entziehen. In die Prognose fließen verschiedene Faktoren ein wie zum Beispiel Erlöse aus der Veräußerung. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten Größen dieser Faktoren basieren auf Schätzungen, welche zum Teil auf der Expertise von Dritten beruhen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können, jedoch lassen sich negative Abweichungen, die teilweise erheblich ausfallen können, nicht ausschließen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.  
*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Risiko der Wertentwicklung der Fondsgesellschaft**

Die Wertentwicklung der Anteile an der Fondsgesellschaft hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der über die Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Immobilienbeteiligungen ab. Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen wie zum Beispiel für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption und Marketing sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse der Immobilienbeteiligungen aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Anleger einstellt. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Unternehmenswertermittlung lässt eine Prognose der künftigen Wertentwicklung der Immobilienbeteiligungen nicht zu. Risiken können sich auch im Rahmen der Veräußerung von Immobilienbeteiligungen ergeben. Die Veräußerung kann über verschiedene Wege erfolgen. Der Verkauf einer Beteiligung kann zum Beispiel an einen institutionellen Investor, das heißt an Kunden, Lieferanten oder Wettbewerber der Projektentwicklungs- oder Objektgesellschaft oder an Finanzinvestoren beziehungsweise Eigennutzer erfolgen. Eine Prognose über die bei Veräußerung erzielbaren Erlöse ist auf Grund der Unbestimmtheit der Investitionsobjekte zum jetzigen Zeitpunkt nicht mög-



lich. Es kann ebenso keine Gewähr gegeben werden, dass beim Verkauf einer Immobilie beziehungsweise einer Unternehmensbeteiligung ein tatsächlich angemessener Preis erzielt wird. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Haftungsrisiko auf Ebene der Fondsgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft (Kommanditgesellschaft) haftet mit ihrem Gesellschaftsvermögen unbeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um einen gegebenenfalls eintretenden Haftungsanspruch zu befriedigen. In diesem Fall droht der Fondsgesellschaft die Insolvenz und die damit einhergehende Zwangsliquidation durch Verwertung sämtlicher Aktiva. Es besteht für den Anleger somit das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Majorisierungsrisiko bei Gesellschafterbeschlüssen**

Gesellschafterrechte innerhalb der Fonds- und der Beteiligungsgesellschaft sowie innerhalb der Objektgesellschaften werden im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren beziehungsweise im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Fondsgesellschaft durch einen oder wenige Anleger mit gegebenenfalls gleichen Interessen, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung). Insbesondere bei Beschlussfassungen, die einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine solche Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockiert. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen zu muss.

*(Prognosegefährdendes Risiko)*

#### **Änderungsrisiko in Bezug auf Anlagestrategie und -politik sowie Kosten**

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin mit Zustimmung einer qualifizierenden Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Fondsgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Fondsgesellschaft verbundene Risiko verändern, was zu einer Reduzierung der Auszahlungen an den Anleger führen kann.

*(Prognosegefährdendes Risiko)*

#### **Bonitätsrisiko der Vertragspartner**

Das Beteiligungskonzept ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Vertragspartner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation zum Beispiel infolge von Bonitätsschwierigkeiten verändert hat. Das kann dazu führen, dass die Vertragspartner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Diese sind eventuell nur gegen eine höhere Vergütung zur Übernahme der Aufgaben bereit, was sich negativ auf die Ergebnisse der Fondsgesellschaft auswirken kann. Auch kann es passieren, dass die Vertragspartner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen. Entsprechende Risiken bestehen bezüglich wesentlicher Vertragspartner der jeweiligen Objektgesellschaften, was dazu führen kann, dass die jeweilige Objektgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und mittelbar gegenüber der Fondsgesellschaft nicht erfüllen kann. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen. Im schlimmsten Fall könnte die Fondsgesellschaft insolvent werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

### **Vertragsrisiko**

Es besteht die Möglichkeit, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder unvorteilhaft sind. Möglich ist auch, dass durch fehlerhafte Verträge unvorhergesehene Ansprüche durch die Fondsgesellschaft erfüllt werden müssen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

### **Kostenerhöhungsrisiko**

Die von der Fondsgesellschaft eingeplanten Kosten und Vergütungen für Dienstleistungen bereits feststehender Vertragspartner beruhen überwiegend auf bereits abgeschlossenen Verträgen. Dennoch besteht ein Risiko von Kostenerhöhungen durch nicht vorhersehbare Ereignisse. Daneben gibt es weitere Vertragspartner insbesondere auf Ebene der Objektgesellschaften, die derzeit noch nicht feststehen. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Kosten das Investitionsvolumen der jeweiligen Objektgesellschaft erhöhen. Infolge dessen würde sich die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig ändern. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

### **Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko**

Es kann grundsätzlich für die noch zu erwerbenden Immobilien nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt nicht erkannte Mängel auftreten und dies zu außerplanmäßigen Aufwendungen mit der Folge einer Verschlechterung der Ergebnisse der Fondsgesellschaft führt. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass ein etwaiges prognostiziertes Ergebnis verfehlt wird oder auch das investierte Kapital gefährdet wird. Ferner kann sich herausstellen, dass sich auf den Grundstücken der Objektgesellschaften Altlasten oder Schadstoffe befinden. Die Verpflichtung der Beseitigung der Altlasten oder Schadstoffe kann gemäß gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder gemäß vertraglicher Vereinbarungen der jeweiligen Objektgesellschaft auferlegt sein. In diesem Fall vermindern die Kosten der Beseitigung das Ergebnis der betreffenden Objektgesellschaft. Dies kann im weiteren Verlauf dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihr investiertes Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhält. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren

Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

### **Verwahrrisiko**

Die Fondsgesellschaft hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ein Kreditinstitut als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 1 und 2 Nummer 1 KAGB beauftragt. Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen beziehungsweise höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Insgesamt können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, 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 bis zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

### **Versicherungsrisiko**

Das Risiko des zufälligen Untergangs oder der vollständigen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausschlusses von Immobilien, zum Beispiel aufgrund höherer Gewalt kann nicht ausgeschlossen werden. Sollte ein Schadensfall auf ein nicht versicherbares oder auf ein nicht (ausreichend) versichertes Schadensereignis entfallen, hätte

die hiervon betroffene Objektgesellschaft zu Lasten eines etwaig geplanten Projektergebnisses die hieraus resultierende Differenz zu tragen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Rechtsstreitrisiko**

Es ist möglich, dass die Objektgesellschaften Rechtsstreitigkeiten mit Dritten führen müssen. Dies kann zu erhöhten Kosten auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft führen, so dass gegebenenfalls die Mittelrückführung an die Fondsgesellschaft nicht oder nicht wie erwartet erfolgen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Beteiligungsgesellschaft mit den Objektgesellschaften oder die Fondsgesellschaft mit Dritten Rechtsstreitigkeiten führen muss, so dass es auf Ebene der Fondsgesellschaft zu zusätzlichen Minderauszahlungen kommen kann. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall.

*(Prognosegefährdendes Risiko)*

#### **Schlüsselpersonenrisiko**

Fällt das Ergebnis der Fondsgesellschaft in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit deren richtigen Entscheidungen ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Interessenkonfliktrisiko**

Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Fondsgesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie deren Gesellschafter und Organe und der Asset Manager auf Objektgesellschaftsebene sowie dessen Gesellschafter und Organe, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Fondsgesellschaft getroffen werden. Auch Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten

können durch derartige Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Fondsgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilien von Objektgesellschaften erworben werden, an denen die Fondsgesellschaft nicht oder nur in geringem Umfang beteiligt ist. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände und höherer Gewalt**

Die Fondsgesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse höherer Gewalt wie zum Beispiel Naturkatastrophen geschädigt werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Kriegs- und Terrorrisiken**

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mieter- beziehungsweise Käufersuche erschwert beziehungsweise unmöglich ist. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Allgemeine rechtliche Risiken**

Das Beteiligungskonzept beruht auf den rechtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts. Sollten sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis ergeben, besteht das Risiko zusätzlicher Kostenbelastung auf Ebene der Fondsgesellschaft, Beteiligungsgesellschaft oder der Objektgesellschaften. Auf dieser Grundlage kann es zur Verringerung der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung kommen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis

zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. *(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Allgemeines Steueränderungsrisiko**

Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und den Steuergesetzen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung für die Fondsgesellschaft oder den Anleger ergibt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Sollte die steuerliche Belastung aus den vorgenannten Gründen für den Anleger höher als prognostiziert ausfallen, hätte er unabhängig von den erhaltenen Auszahlungen eine höhere Steuerlast zu tragen.

*(Prognosegefährdendes Risiko)*

#### **Sonstige steuerliche Risiken**

Die steuerliche Fondskonzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft unter Einbeziehung der Kosten- und Erlöseseite über die gesamte Laufzeit der Beteiligung des Anlegers einen steuerlichen Gewinn erzielen wird. Dennoch besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit der Fondsgesellschaft als steuerlich irrelevante ›Liebhabeerätigkeit‹ einstuft. Dies ist unter anderem bei vorzeitiger Beendigung der Geschäftstätigkeit oder bei vorzeitiger Kündigung eines Anlegers, wenn die Fondsgesellschaft, beziehungsweise die betreffende Person, bis zu diesem Zeitpunkt keinen Totalgewinn erzielt hat, möglich. In diesem Fall können steuerliche Negativergebnisse als Liebhabereiverlust – auch nachträglich – nicht anerkannt werden und der Anleger somit zu Steuerrückzahlungen verpflichtet werden.

Die Objektgesellschaften werden gewerblichen Grundstücks-handel betreiben, wodurch die Beteiligungsgesellschaft und auch die Fondsgesellschaft gewerblich tätig sein werden. Diese Gewerblichkeit kann sich auch auf private Immobilienveräußerungen auswirken, indem Immobilienveräußerungen (gegebenenfalls sogar außerhalb der Spekulationsfrist) einkommen- und gewerbsteuerpflichtig werden. Dabei sind gemäß BMF Schreiben (Az. IV A6-S2240-46/04) die Grundstücksveräußerungen der Fondsgesellschaft bei der Prüfung, ob auch auf Ebene des Gesellschafters ein weiterer gewerblicher Grundstückshandel besteht, jeweils als Objekt mitzuzählen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Gesellschafter am Fonds zu mindestens zehn Prozent beteiligt ist oder der

Verkehrswert des Gesellschaftsanteils beziehungsweise des entsprechenden Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 EUR beträgt. Den Anlegern wird daher empfohlen, die hieraus resultierenden Konsequenzen mit ihrem persönlichen Steuerberater zu erörtern. Eine Infektion der privaten Immobilienveräußerungen führt zu einer zusätzlichen liquiden Belastung beim Anleger durch die anfallende Gewerbesteuer sowie zu einer möglichen zusätzlichen einkommenssteuerlichen Belastung.

Sollten Immobilienentwicklungen zu einem späteren Zeitpunkt durch Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft durchgeführt werden, könnte die Finanzverwaltung aufgrund der kurzen Projektentwicklungsdauer gegebenenfalls eine Handelsabsicht unterstellen und aus diesem Grund die Anwendung des Teileinkünfteverfahrens ablehnen. Hierdurch könnte sich die Gesamtsteuerbelastung der Fondskonstruktion erhöhen. Bei einer Anwendbarkeit des Teileinkünfteverfahrens besteht hingegen die Gefahr, dass die Finanzverwaltung dem von der Fondsgesellschaft ermittelten Aufteilungsmaßstab für die Zurechnung der Aufwendungen nicht anerkennt und zum Nachteil der Anleger eine Kürzung der abzugsfähigen Betriebsausgaben vornimmt.

Bei ausländischen Immobilienaktivitäten besteht die Gefahr einer Doppelbesteuerung. Dies gilt auch bei existierenden Doppelbesteuerungsabkommen. So können durch Qualifikationskonflikte (die Abkommensstaaten ordnen den Tatbestand unterschiedlichen Vorschriften des Doppelbesteuerungsabkommens zu) beide Vertragsstaaten das Besteuerungsrecht für sich beanspruchen. Auch die nicht vorgesehene Anwendung des Außensteuergesetzes, des Investmentsteuergesetzes oder der Verlustausgleichsbeschränkung nach § 2a EStG könnten negative Auswirkungen auf die Steuerbelastung der Anleger haben. Daneben besteht die Gefahr, dass bei Anwendung der Anrechnungsmethode die ausländischen Steuern auf Grund von Anrechnungsüberhängen nicht vollständig von der inländischen Steuerlast in Abzug gebracht werden können. Bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen kann zudem die mehrstöckige Fondsstruktur der Anwendung der Freistellungsmethode entgegenstehen. Weiterhin besteht im Rahmen der Freistellungsmethode die Gefahr, dass die Finanzverwaltung im Hinblick auf die Zuordnung der Betriebsausgaben zu den steuerpflichtigen und steuerfreien Einnahmen eine gegenüber dem Ansatz der Fondsgesellschaft nachteiligere Auffassung vertritt und hieraus entsprechende Steuernachforderungen auf Anlegerebene entstehen. In Doppelbesteuerungsfällen können sich zudem zusätzliche administrative Aufwendungen durch ausländische Steuererklärungspflich-

ten und den Nachweis von Abkommensberechtigungen ergeben. Diese Aufwendungen können sowohl auf Fondsebene als auch individuell beim einzelnen Gesellschafter anfallen. Ein fehlender Nachweis der Abkommensberechtigung kann zudem eine zusätzliche Steuerbelastung verursachen.

Aufgrund der mehrstöckigen Beteiligungsstruktur ergibt sich die Notwendigkeit, Sonderbetriebsausgaben verursachungsgerecht im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der betreffenden Beteiligungsgesellschaft geltend zu machen. Bei einer abweichenden Zurechnung dieser Sonderbetriebsausgaben durch die Finanzverwaltung besteht das Risiko, dass diese Aufwendungen verfahrensrechtlich nicht mehr in der Gewinnfeststellung bei der tatsächlich betroffenen Beteiligungsgesellschaft geltend gemacht werden können. In diesem Fall können die entsprechenden Aufwendungen zum Nachteil der Anleger in Gänze unberücksichtigt bleiben.

Aufgrund der Systematik der Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer ist es in verschiedenen Situationen möglich, dass die Anrechnungsmöglichkeit im betreffenden Kalenderjahr nicht ausgenutzt werden kann. Da ein Vor- oder Rücktrag des Anrechnungspotenzials nicht möglich ist, würde es in diesem Fall endgültig für das betroffene Kalenderjahr entfallen.

Die erbschaft- und schenkungsteuerlich bestehenden Betriebsvermögensvergünstigungen sind von mehreren Faktoren abhängig, die derzeit nicht abschließend beurteilt werden können (beispielsweise Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften, zwischenzeitliche Vermietung auf Ebene der Objektgesellschaften oder hohe Liquiditätsreserven zum Besteuerungszeitpunkt). Somit besteht auch für diese Anleger das Risiko, dass die Vergünstigungsvorschriften nicht zum Tragen kommen. Daneben besteht bei ausländischen Immobilienaktivitäten das Risiko der Doppelbesteuerung, unter anderem verursacht durch die geringe Anzahl von für Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen auf Ebene der Erbschafts- und Schenkungsteuer. Weiterhin können sich ausländische Steuererklärungsspflichten ergeben, die mit weiteren Kosten für den Anleger verbunden sind.

Der Eintritt der dargestellten Besteuerungsfolgen der hier angebotenen Beteiligungsmöglichkeit ist nicht durch eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung abgesichert. Die steuerliche Behandlung der Beteiligungsstruktur und die steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus dieser Beteiligung stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung

durch die Finanzverwaltung. Die Finanzverwaltung kann im Rahmen der Veranlagung oder bei einer späteren Betriebsprüfung bei der Fondsgesellschaft zu einer von der steuerlichen Einschätzung des Anbieters abweichenden Auffassung kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in einem solchen Fall zu einer höheren Steuerbelastung kommt. Insgesamt ist im Zusammenhang mit im Falle des Eintritts der oben dargestellten Steuerrisiken oder aus anderen Gründen fälligen Steuernachzahlungen zu beachten, dass diese ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der betreffende Steuerbescheid ergeht, mit 0,5 Prozent pro vollem Monat zu verzinsen sind.

*(Prognosegefährdende Risiken)*

#### **Anlegerhaftung**

Die Anleger beteiligen sich als Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten (§§ 171 ff. HGB) sind vorliegend nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf die Haftung des Treugebers entsprechend anwendbar. Gemäß § 172 Absatz 4 HGB kann die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages der Hafteinlage (vorliegend 1 Prozent der gezeichneten Pflichteinlage) wieder aufleben, wenn der Anleger Auszahlungen erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust oder Auszahlungen unter den Betrag der geleisteten Hafteinlage herabgemindert ist. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Fondsgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, haftet der für die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage mit seinem gesamten Privatvermögen.

*(Anlegergefährdendes Risiko)*

#### **Ausschluss aus der Gesellschaft**

Es besteht das Risiko, dass Anleger ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen. Erbringt ein Anleger seine fällige Einzahlung nicht, ist die Komplementärin berechtigt, den Anleger entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auszuschließen, ohne dass es dafür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Sämtliche Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft für den Ausschluss trägt der säumige Gesellschafter. Daneben kann ein Anleger aus wichtigem in seiner Person liegendem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Die aus seinem Ausschluss entstehenden Kosten hat der ausgeschlossene Anleger zu tragen. Ein dem

Anleger gegebenenfalls zustehendes Abfindungsguthaben wird entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer sein, als die von ihm geleistete Einzahlung. Es besteht somit das Risiko, dass der ausscheidende Anleger sein eingesetztes Kapital inklusive Ausgabeaufschlag nicht oder nicht in voller Höhe zurückerhält.

*(Anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Persönliche Anteilsfinanzierung**

Sofern Anleger ihre Beteiligung an der Gesellschaft durch die Aufnahme von Darlehen vollständig oder teilweise finanzieren, ist zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für diese Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung und etwaiger daraus resultierender Rückflüsse zu erbringen sind. Dies bedeutet, dass der Anleger im Fall einer ungünstigen Geschäftsentwicklung der Fondsgesellschaft das Darlehen aus weiteren eigenen Mitteln bedienen muss. Sollten weiterhin die Voraussetzungen für eine steuerliche Gewinnerzielungsabsicht nicht vorliegen, besteht für den Anleger, der seinen Anteil fremdfinanziert hat, das Risiko, dass die hierfür angefallenen Zinsen als Sonderbetriebsausgaben keine Berücksichtigung finden. Insgesamt können die Verpflichtungen zur Leistung des Kapitaldienstes im schlimmsten Falle zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

*(Anlegergefährdendes Risiko)*

#### **Handelbarkeit der Beteiligung/Fungibilität**

Die Übertragung an Dritte ist unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrages nur zum Schluss eines Kalenderjahres möglich. Eine Rückgabe der Anteile an die Fondsgesellschaft selbst ist ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang sollten Anleger weiterhin berücksichtigen, dass gegenwärtig kein geregelter Markt für Anteile an geschlossenen Fonds im Sinne einer Börse, an dem die Anteile der Fondsgesellschaft gehandelt werden, existiert. Eine vorzeitige Veräußerung kann daher nicht gewährleistet werden. Vielmehr wird die Handelbarkeit von Anteilen (Fungibilität) maßgeblich durch die Entwicklung der Beteiligung sowie einer entsprechenden Nachfrage beeinflusst. Es besteht somit insbesondere keine Gewähr, dass ein veräußerungswilliger Anleger überhaupt einen Käufer findet. Anleger sollten daher bei Erwerb der Beteiligung über einen der Laufzeit entsprechenden Anlagehorizont verfügen. Die Anleger sollten darüber hinaus berücksichtigen, dass ein vorzeitiger Verkauf der Beteiligung mit Preisabschlägen auf den Wert der Beteiligung verbunden sein kann. Für den Anleger besteht somit die Gefahr, dass er seine Beteiligung nicht oder nur unter ihrem Wert veräußern kann, falls er sie nicht bis zum Laufzeitende behalten möchte.

*(Anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Insolvenz der Fondsgesellschaft, keine Kapitalgarantie**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Umstände eintreten, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Fondsgesellschaft in einer Weise beeinträchtigen, dass es zur zwangsweisen Liquidation der Fondsgesellschaft, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fondsgesellschaft oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Fondsgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Fondsgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen (keine Kapitalgarantie). Darüber hinaus kann es auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Beteiligung an der Fondsgesellschaft**

Der Anleger der Fondsgesellschaft ist im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Regelungen an deren Anlagestrategie gebunden. Er trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zu Grunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Investitionsobjekte unzutreffend bewertet werden. Die endgültige Entscheidung über etwaige Investitionen trifft die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft. Der einzelne Anleger hat insoweit keine direkten Möglichkeiten der Einflussnahme. Das Geschäftsergebnis hängt also im Wesentlichen davon ab, wie erfolgreich die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit ihren Investitionsentscheidungen für die Fondsgesellschaft sein wird. Ferner sind Mittelrückflüsse an die Anleger in Höhe und zeitlichem Abstand nicht planbar. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

#### **Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch nicht über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb. Die PROJECT Investment AG kann als Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch vorliegend von der Übergangsregelung des § 343 Absatz 3 KAGB Gebrauch machen.

Die Regelung ermöglicht es einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, die bereits vor dem Inkrafttreten des KAGB im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung tätig war und die den

Erlaubnis Antrag bis zum 21.07.2014 gegenüber der BaFin stellt, bis zum 21.01.2015 bereits vor Erteilung der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb neue Alternative Investmentfonds (AIF) zu verwalten. Die PROJECT Investment AG beabsichtigt, den Antrag auf Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb bis zum 21.07.2014 gegenüber der BaFin zu stellen und hat dies der BaFin bereits schriftlich zugesichert.

Für den Fall, dass eine Kapitalverwaltungsgesellschaft die erforderliche Erlaubnis nicht bis zum 21.07.2014 beantragt oder die Erlaubnis versagt wird, würde die Verwaltung der Fondsgesellschaft ohne die erforderliche Erlaubnis erfolgen. In diesem Fall kann die BaFin die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebs und die unverzügliche Abwicklung bereits getätigter Geschäfte anordnen. Die Abwicklung kann nur mit Zustimmung von Anlegern, die gemäß § 343 Absatz 5 KAGB mehr als 50 Prozent der Anteile der Fondsgesellschaft halten, abgewendet werden, wenn die Verwaltung der Fondsgesellschaft binnen drei Monaten nach Ablauf des 21.07.2014 oder nach Versagung der Erlaubnis auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt. Die BaFin kann im öffentlichen Interesse bestimmen, dass die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übergeht, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt.

Durch die Übertragung der Verwaltung der Fondsgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft können erhebliche Mehrkosten entstehen. Ferner können sich nachteilige Auswirkungen aufgrund von Schlüsselpersonenrisiken und Interessenkonflikten auf Ebene der alternativen Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben. Es besteht für den Anleger somit das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.  
*(Prognosegefährdendes bis anlagegefährdendes Risiko)*

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft verlangen (näheres hierzu unter Abschnitt 14.1, Seite 52).

Weiter als in diesem Kapitel aufgeführte wesentliche und tatsächliche Risiken bestehen nach Kenntnis der PROJECT Investment AG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht.

## 07 BEWERTUNGSVERFAHREN

Um eine den regulatorischen Vorgaben entsprechende ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten alternativen Investmentvermögen zu gewährleisten, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 169 Absatz 1 KAGB eine interne Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des alternativen Investmentvermögens festlegt.

### 7.1 BEWERTUNGSORGANISATION

#### 1. Zuständigkeit und Unabhängigkeit des Personals, das effektiv die Bewertung vornimmt

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt die Bewertung von Vermögensgegenständen selbst vor, es sei denn sie bestellt einen externen Bewerter, weil es ihr erforderlich oder zweckmäßig erscheint. Die Bewertungsrichtlinie sieht vor, dass im Falle einer Investition in Immobilien, der Bewerter an einer Objektbesichtigung teilnimmt.

Die Bewertung wird unabhängig und funktional getrennt von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik ausgeführt beziehungsweise überwacht. Die Bewertungsaufgabe ist organisatorisch als eigene Abteilung dem Bereich Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugeordnet, den der Risikomanager leitet und der dem hierfür zuständigen Geschäftsleiter unterstellt ist. Die Abteilung Bewertung hat entweder eigene Mitarbeiter oder kann auf Mitarbeiter aus dem Bereich Risikomanagement zurückgreifen.

#### 2. Kontrollen der Methoden für die Bewertung

Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich sowie bevor die Fondsgesellschaft eine neue Anlagestrategie verfolgt, mit Unterstützung des Risikomanagement zu überprüfen.

#### 3. Häufigkeit der Bewertung von Vermögenswerten

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgen mindestens einmal jährlich. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden zusätzlich dann durchgeführt, wenn das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

#### 4. Bewertung von Vermögenswerten

Für Vermögensgegenstände, die zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, ist der letzte verfügbare, handelbare Kurs zugrunde zu legen, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

#### 7.2 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND -METHODEN ZUR INTERNEN BEWERTUNG DER FONDSGESELLSCHAFT, DER BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT UND DER OBJEKTGESELLSCHAFT

##### 1. Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Entsprechend der Investitionsstruktur der Fondsgesellschaft findet eine Bewertung von Vermögensgegenständen auf den folgenden Ebenen statt:

- Grundstück
- Objektgesellschaften für Immobilienentwicklung
- Beteiligungsgesellschaft
- Fondsgesellschaft

Soweit mehrere Fondsgesellschaften mittelbar über Beteiligungsgesellschaften an der gleichen Objektgesellschaft

beteiligt sind, gelten die Bewertungsvorschriften für diese Objektgesellschaft einheitlich für alle beteiligten Fondsgesellschaften.

Zur Sicherstellung der kohärenten Anwendung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren in der mehrstufigen Investitionsstruktur der Fondsgesellschaft vom Baugrundstück über die Objektgesellschaft und die Zwischengesellschaft bis hin zur Fondsgesellschaft selbst, fließen die auf einer Ebene ermittelten Bewertungsergebnisse unmittelbar in die Bewertung der nächsthöheren Bewertungsebene ein. Bei einer Gesellschaft unmittelbar anfallende Kosten oder Erträge finden auf dieser Ebene Berücksichtigung.

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft wird auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft abzüglich der Verbindlichkeiten in der Fondsgesellschaft ermittelt. Der Verkehrswert der Vermögensgegenstände wird anhand marktüblicher Verfahren ermittelt.

##### 2. Bewertungsverfahren auf Ebene der Grundstücke

Das Bewertungsverfahren für Grundstücksbewertungen ist nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV) von einem externen Bewerter im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit festzulegen und zu begründen. Dabei hat der Gutachter zur Bodenwertermittlung des Grundstückes neben der Heranziehung von Marktdaten eine geeignete Ableitung insbesondere aus dem Vergleichswertverfahren, der Heranziehung von Bodenwerten des jeweiligen Gutachterausschusses und dem Residualwertverfahren durchzuführen und zu erläutern.

##### 3. Bewertungsverfahren auf Bewertungsebene der Objektgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft

Die mehrstufige Beteiligungsstruktur der Fondsgesellschaft sowie die beabsichtigte Durchführung von Immobilienentwicklungen als Investitionsvorhaben erfordern eine Bewertungsmethodik, die der Art, dem Umfang und der Komplexität dieser Investitionsstrategie gerecht wird und diese transparent abbildet.

Nach Umsetzungsbeschluss der Projektentwicklung beziehungsweise mit dem Baubeginn erfolgt eine Unternehmensbewertung der Objektgesellschaft auf Basis der prognostizierten Cashflows nach gängigen Unternehmensbewertungsgrundsätzen (DCF-Verfahren nach dem Konzept der ausgewogenen Kapitalkosten (WACC-Ansatz)). Die Bewer-



tungssystematik stellt sicher, dass auf den unteren Ebenen der Beteiligungsstruktur (Grundstück, Objektgesellschaft) unter Berücksichtigung individueller Bewertungsfaktoren ermittelte Werte unmittelbar und vollständig auch auf den oberen Ebenen der Beteiligungsstruktur (Beteiligungsgesellschaft, Fondsgesellschaft) Berücksichtigung finden.

## 08 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die PROJECT Investment AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft hat die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen sicher, die sich streng an die gesetzlichen Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Fondsgesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Insbesondere Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern werden nicht gewährt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Fondsgesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Fondsgesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Gleichbehandlung aller Anleger besteht auch nicht hinsichtlich der Gewährung des gesellschaftsvertraglich fixierten sogenannten »Frühzeichnerbonus« (siehe hierzu unter 16.1 Gesellschaftsvertrag, § 16 Ziffern 5 und 6), der die frühere Einbringung von Kapital in die Fondsgesellschaft durch Anleger angemessen berücksichtigt, um eine Ungleichbehandlung von frühen Zeichnern und späteren Zeichnern bei am Ende gleicher Gewinnbeteiligung in Bezug auf eine zeitbezogene Rendite zu vermeiden. Die Möglichkeit der Partizipation an einem solchen Frühzeichnerbonus steht allen Anlegern gleichermaßen offen.

Darüber hinaus bevorzugt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch nicht bestimmte von ihr verwaltete Fondsgesellschaften und Anleger zulasten anderer. Dies stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft dadurch sicher, dass insbesondere im Rahmen des Portfoliomanagements, den Transaktionen in erwerbbarer Vermögensgegenstände, der Buchhaltung sowie dem Controlling einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Fondsgesellschaften und der Anleger sicher stellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien wird eine faire Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

## 09 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 9.1 ERMITTLUNG DER ERTRÄGE

Die Ermittlung der Erträge der Fondsgesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung vom 16.07.2013.

Die Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus Veräußerungsgeschäften von (mittelbaren) Immobilienentwicklungen, aus Beteiligungen an Objektgesellschaften, die ihrerseits Veräußerungserlöse aus Immobilienentwicklungen erzielen sowie im geringen Umfang aus Zinsen der Liquiditätsanlagen.

Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an den Objektgesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den nicht aktivierungsfähigen Herstellungsaufwendungen sowie den um die Abschreibung verminderten Anschaffungs-/Herstellungskosten der Immobilien oder der Beteiligung an einer Objektgesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Die Ermittlung der realisierten Ergebnisse aus Veräußerungen und Liquidationen von Immobilienentwicklungen beziehungsweise Objektgesellschaften erfolgt nach dem Grundsatz der Einzelzuordnung.

Erträge können auch aus der Vermietung von Immobilien beziehungsweise mittelbar über Objektgesellschaften erzielt werden (zum Beispiel Mieteinnahmen), insbesondere soweit Immobilienentwicklungen nach Fertigstellung der Immobilien abgeschlossen sind, die Immobilien jedoch nicht unmittelbar

nach Fertigstellung veräußert werden können und daher zwischenzeitlich vermietet werden. Derartigen Erträgen stehen laufende Aufwendungen (zum Beispiel Bewirtschaftungskosten der Immobilien) gegenüber.

Ein Ertragsausgleichsverfahren kommt nicht zur Anwendung.

## 9.2 VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Die von der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Ergebnisse werden festgestellt, mit den entsprechenden Kapitalkonten der Anleger verrechnet und stehen der Fondsgesellschaft für Reinvestitionszwecke zur Verfügung. Ausgehend von diesem Grundkonzept können die Anleger im Rahmen ihres Beitritts zu gewinnunabhängigen Entnahmen optieren. Diese reduzieren die Bemessungsgrundlage.

Wählt der Anleger laufende gewinnunabhängige Entnahmen aus der Fondsgesellschaft in Höhe von vier oder sechs Prozent p. a., werden diese in Abhängigkeit von der vorhandenen Liquidität frühestens ab Ende des zweiten Monats nach Beitritt und vollständiger Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals des Anlegers gezahlt. Diese Entnahmen werden zu Lasten des entsprechenden Kapitalkontos des Anlegers gebucht.

## 9.3 ZAHLUNG AN DIE ANLEGER

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG wird im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Fondsgesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen.

Soweit an die Anleger Zahlungen, mit Ausnahme der auf der Beitrittserklärung zu wählenden Option einer regelmäßigen gewinnunabhängigen Entnahme, geleistet werden, haben die Anleger aufgrund des thesaurierenden Grundkonzepts über die Ertragsverwendung auf Grundlage einer den Anlegern zur Verfügung gestellten Beschlussvorlage abzustimmen.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Fondsgesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

# 10 AUSLAGERUNG UND EIGENKAPITAL-VERMITTLUNG

## 10.1 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der PROJECT Investment AG als von der Fondsgesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen beziehungsweise auszulagern.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft, folgende ihr obliegenden Verwaltungsfunktionen auf Dritte zu übertragen:

- IT-Beauftragter  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die Funktion des IT-Beauftragten auf die Firma LUNZ Computersysteme AG, Kirschäckerstraße 19, 96052 Bamberg zu übertragen.
- Datenschutz  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die Funktion des Datenschutzbeauftragten auf die Firma coseco GmbH, Albertus Magnus Straße 2, 86836 Graben zu übertragen.
- Revision  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die Funktion des Revisionsbeauftragten auf die Firma optegra GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Romanstraße 35, 80639 München zu übertragen.

Weitere Auslagerungen sind im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes nicht vorgesehen.

Die Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der BaFin anzuzeigen, bevor die Auslagerungsvereinbarung in Kraft tritt.

Da zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auftraggeberin und den vorgenannten Auslagerungsunternehmen weder kapitalmäßige noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen bestehen, resultieren nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Interessenskonflikte aus der jeweiligen Aufgabenübertragung.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenskonflikten hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft organisatorische Vorkehrungen und administrative Maßnahmen getroffen und diese in einer Richtlinie zusammengefasst. Diese Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie ist für alle Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie relevante Personen verbindlich.

## 10.2 SONSTIGE VERTRÄGE

### 10.2.1 Eigenkapitalvermittlung

Die Fondsgesellschaft hat am 26.03.2014 mit der PROJECT Vermittlungs GmbH einen Vertrag über die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft geschlossen.

Die Fondsgesellschaft hat die PROJECT Vermittlungs GmbH beauftragt im Alleinauftrag, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen zu vermitteln. Zu diesem Zweck wird die PROJECT Vermittlungs GmbH durch Einholung schriftlicher Angebote auf Abschluss eines Treuhandvertrages (Beitrittserklärung) von Dritten den Abschluss der im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft vorgesehenen Vertragsverhältnisse vermitteln. Die PROJECT Vermittlungs GmbH tritt hierzu als Vertriebskoordinatorin auf. Die Aufgabe der PROJECT Vermittlungs GmbH ist es, Vertriebs- und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie selbstständige Vertriebsrepräsentanten für den Verkauf von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Vertrag zu nehmen, sämtliche Verkaufsschulungen eigenständig durchzuführen, alle den Verkauf fördernden Maßnahmen mit den unter Vertrag stehenden Vermittlern zu koordinieren und die wöchentlichen Vertriebsabrechnungen zu erstellen.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH wird als selbständiges Unternehmen nach §§ 93 HGB ff. für die Fondsgesellschaft tätig. Die Fondsgesellschaft selbst, wie auch die Komplementärin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH und die Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG werden keine Vertriebsaktivitäten entwickeln.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH ist berechtigt, selbständige Vertriebs- und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie Vertriebsrepräsentanten als Erfüllungsgehilfen einzusetzen (nachfolgend »Untervermittler«), die vertraglich mit der PROJECT Vermittlungs GmbH in einem Rechtsverhältnis stehen, nicht jedoch mit der Fondsgesellschaft. Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat den Untervermittlern die gleichen

Verpflichtungen aufzuerlegen, die für sie selbst aus dieser Vereinbarung entstehen.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass bei einer durch sie oder durch einen Untervermittler vorgenommenen Vermittlung die derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Informations-, Aufklärungs-, Vermittlungs- beziehungsweise Beratungspflichten, auch bezüglich des Geldwäschegesetzes, beachtet und entsprechend dokumentiert werden.

Die Vergütungsansprüche der PROJECT Vermittlungs GmbH (zur Höhe der Vergütung siehe Abschnitt 12 »Kosten«, Seite 48 ff.) entstehen, wenn die für die Beteiligung des Anlegers erforderlichen Unterlagen samt aller notwendiger Bonitätsprüfungen bei der Fondsgesellschaft vollständig ausgefüllt eingereicht sind, alle zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nach Geldwäschegesetz benötigten Daten und Unterlagen je Beteiligung vorliegen, die Treuhandkommanditistin das Angebot eines Treugebers auf Abschluss eines Treuhandvertrages angenommen hat und die Einzahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags auf dem Konto der Fondsgesellschaft gutgeschrieben sind.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von der Fondsgesellschaft beziehungsweise den Gesellschaftern und Treugebern angestrebten steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen.

Das Vertragsverhältnis endet mit dem Liquidationsbeschluss der Fondsgesellschaft.

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

### 10.2.2 Marketing

Die Fondsgesellschaft hat am 26.03.2014 mit der PROJECT Beteiligungen GmbH einen Marketingvertrag geschlossen.

Die PROJECT Beteiligungen GmbH übernimmt das gesamte Marketing für das Beteiligungsangebot an der Fondsgesellschaft und wirkt bis zum Abschluss der Platzierungsphase an den zur Verwirklichung des Platzierungserfolges erforderlichen Marketingmaßnahmen mit.

Zur Koordinierung geeigneter Marketingmaßnahmen wird die Fondsgesellschaft die PROJECT Beteiligungen GmbH

bereits während der Erstellung der Verkaufsunterlagen, insbesondere des Verkaufsprospekts, über alle wesentlichen Bestandteile des Beteiligungsangebotes unterrichten.

Die PROJECT Beteiligungen GmbH übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von der Fondsgesellschaft beziehungsweise den Gesellschaftern und Treugebern angestrebten steuerlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen.

Das Vertragsverhältnis endet mit dem Liquidationsbeschluss der Fondsgesellschaft.

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

#### **10.2.3 Platzierungsgarantie**

Die Fondsgesellschaft hat am 26.03.2014 mit der PROJECT Vermittlungs GmbH im Rahmen eines Vertrags über die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft (siehe Abschnitt 10.2.1 ›Eigenkapitalvermittlung‹, Seite 35 f.) einen Garantievertrag zur Eigenkapitalplatzierung geschlossen. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von 15.000.000 EUR gibt die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Platzierungsgarantie ab.

Das Vertragsverhältnis endet mit dem Liquidationsbeschluss der Fondsgesellschaft.

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

#### **10.2.4 Jahresabschlussprüfung**

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft hat am 26.03.2014 die RBD Realtreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Curslackner Neuer Deich 66, 21029 Hamburg, mit der Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts beauftragt.

Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgelegt sind.

Die Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Fondsgesellschaft und des Jahresberichts obliegt künftig den Anlegern und wird durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

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

## **11 KURZANGABEN ZU STEUERVORSCHRIFTEN**

### **11.1 VORBEMERKUNG**

Als Entscheidungsgrundlage für die Beteiligung an der PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sollte das langfristige Unternehmenskonzept der Fondsgesellschaft dienen. Die hier angegebenen kurz gehaltenen Angaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sollten hingegen nicht ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung sein.

Die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Rahmenbedingungen beinhaltet die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption einer Beteiligung, ohne auf die jeweiligen individuellen Verhältnisse des Anlegers einzugehen. Zur Abstimmung der steuerlichen Konsequenzen mit den persönlichen Verhältnissen des Anlegers wird geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die Ausführungen zu den Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage basieren auf der im Zeitpunkt der Prospektaufstellung aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der geltenden Steuergesetze, Durchführungsverordnungen, Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung in Richtlinien und Verwaltungsanweisungen. Eine Wandlung dieser Rechtsgrundlagen im Zeitablauf ist möglich, so dass sich die dargestellten steuerlichen Grundlagen während der Laufzeit der Beteiligung ändern können. Obwohl die steuerliche Darstellung nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet wurde, ist darauf hinzuweisen, dass die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen dem Betriebsfinanzamt im Veranlagungsverfahren beziehungsweise nach Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung vorbehalten bleibt. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern erstrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Aufgrund des durch das Beteiligungsangebot grundsätzlich angesprochenen Anlegerkreises (Privatanleger) beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die steuerlichen Auswirkungen auf von im Inland ansässigen und unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung, die der Anleger im Betriebsvermögen hält, wird dringend empfohlen einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Dies gilt auch bei Erwerb der Beteiligung über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft.

Außer der Zahlung von Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und die im Rahmen von Kapitalerträgen einzubehaltende Kapitalertragssteuer übernimmt die Fondsgesellschaft keine Zahlung von Steuern. Die auf Ebene des Anlegers resultierende persönliche Einkommensteuerbelastung ist von diesem selbst zu entrichten.

## 11.2 EINKOMMENSTEUER

### 11.2.1 Einkunftsart/Mitunternehmerschaft

Da die Fondsgesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG betrieben wird, liegt ein Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Absatz 3 Nummer 2 EStG (gewerbliche Prägung) vor, da ausschließlich die Komplementärin zur Geschäftsführung befugt ist. Daneben beteiligt sich die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft an Objektgesellschaften, die aufgrund des Erwerbs von Grundstücken in unbedingter Veräußerungsabsicht einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben. Die hierdurch von der Fondsgesellschaft erzielten gewerblichen Beteiligungseinkünfte führen dazu, dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft – unabhängig von der gewerblichen Prägung – in vollem Umfang als Gewerbebetrieb anzusehen ist (§ 15 Absatz 3 Nummer 1 EStG).

Die Anleger sind als Mitunternehmer der Fondsgesellschaft anzusehen, da sie als Kommanditisten Mitunternehmerisiko (Beteiligung am Gewinn, Verlust und den stillen Reserven der Fondsgesellschaft) tragen und Mitunternehmerinitiative (Teilhabe an den unternehmerischen Entscheidungen durch Ausübung der Gesellschafterrechte) entfalten. Dies gilt auch für Anleger, deren Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten wird. Durch die Ausgestaltung des Treuhandvertrages sind Mitunternehmerisiko und Mitunternehmerinitiative auch bei den Treugebern gegeben.

### 11.2.2 Transparente Besteuerung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft selbst nicht einkommensteuerpflichtig. Das von ihr erzielte Einkommen wird den Anlegern anteilig im Verhältnis ihrer Einlagen zugerechnet. Dies gilt auch für die Treugeber, deren Anteile von der Treuhandkommanditistin gehalten werden. Es besteht insoweit eine unmittelbare Einkommenssteuerpflicht der Anleger für die gewerblichen Einkünfte aus der Fondsgesellschaft. Aus der transparenten Besteuerung folgt gleichzeitig, dass ein entsprechender Geldzufluss bei den Anlegern für die Besteuerung unbeachtlich ist. Entscheidend ist der von der Fondsgesellschaft erzielte steuerliche Gewinn beziehungsweise Verlust, der im entsprechenden Wirtschaftsjahr zu einer anteiligen Einkünftezurechnung beim jeweiligen Anleger führt. Geldzuflüsse (Ausschüttungen/Entnahmen) stellen beim Anleger demgegenüber lediglich Entnahmen dar, die keine unmittelbaren Besteuerungsfolgen auslösen.

Somit kann sich aus der transparenten Besteuerung eine steuerliche Verlustzuweisung bei gleichzeitigem Liquiditätszufluss ergeben, während im Umkehrschluss auch eine steuerliche Gewinnzuweisung ohne Liquiditätszufluss möglich ist.

### 11.2.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung gewerblicher Einkünfte ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht in Form des Strebens nach einem Totalgewinn auf Ebene der Fondsgesellschaft (über die voraussichtliche Dauer der Gesellschaft) sowie auf Ebene des jeweiligen Anlegers (für seine voraussichtliche Beteiligungsdauer). Nach Ansicht der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist diese Gewinnerzielungsabsicht gegeben. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einzelnen Anlegern aufgrund der persönlichen Verhältnisse eine Gewinnerzielungsabsicht zu verneinen ist. Dies könnte bei hohen Sonderbetriebsausgaben des Anlegers beispielsweise durch eine Fremdfinanzierung der Beteiligung der Fall sein oder auch dann, wenn der Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußert. Zudem ist es möglich, dass die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft oder auf Ebene einer Objektgesellschaft zu verneinen ist und die anteiligen Ergebnisse aus der betreffenden Gesellschaftsbeteiligung steuerlich nicht berücksichtigt werden.

### 11.2.4 Abzugsfähigkeit der Initialkosten

Aufgrund der Konzeption der Fondsgesellschaft entstehen in der Platzierungsphase die im Finanz- und Investitionsplan ausgewiesenen Initialkosten (vergleiche Abschnitt 12 ›Kosten‹, Seite 48 ff.). Diese Kosten werden in der Handels-

bilanz als Aufwand erfasst, während die steuerliche Beurteilung dieser Aufwendungen noch nicht abschließend geklärt ist. Das Bundesministerium der Finanzen vertritt in seinem Schreiben vom 20.12.2003 (BStBl I 2003, Seite 546, Rz. 31 ff.) die Auffassung, dass sämtliche in der Investitionsphase des Fonds anfallenden Aufwendungen zu den Anschaffungskosten der durch die Fondsgesellschaft erworbenen Beteiligungen rechnen, sofern keine wesentlichen Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Investitionsentscheidungen der Fondsgesellschaft vorhanden sind. Abzugsfähig sind demnach lediglich Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb eines Wirtschaftsgutes gerichtet sind und vom Anleger auch außerhalb der Fondsgestaltung als Betriebsausgabe abgezogen werden könnten.

Bei Fondsgesellschaften mit wesentlichen Einflussmöglichkeiten differenziert die Finanzverwaltung zwischen Herstellungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsfonds einerseits und Erwerberfonds andererseits. Bei Erwerberfonds mit wesentlichen Einflussmöglichkeiten wird über die im vorherigen Absatz dargestellten Aufwendungen hinaus der Betriebsausgabenabzug für Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (inklusive aller Aufwendungen die auf die Werbung von Gesellschaftern gerichtet sind; zum Beispiel Aufwendungen für Prospekterstellung und Marketing) bis zur Höhe von 6 Prozent zugelassen. Herstellungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsfonds mit wesentlichen Einflussmöglichkeiten können außerdem Teile der Haftungs- und Geschäfts-führungsvergütungen sofort als Betriebsausgaben abziehen (BStBl 2003, Seite 546, Rz. 41 ff).

Der BFH hat diese Rechtsauffassung in mehreren Urteilen betreffend der steuerlichen Behandlung derartiger Kosten bei Schiffs- und Windkraftfonds bestätigt. In den Urteilssachverhalten standen jedoch die Investitionsobjekte bei Beitritt der Anleger bereits fest.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist jedoch der Auffassung, dass die vorstehend aufgeführten Rechtsgrundsätze bei der hier zu beurteilenden Gestaltung nicht anwendbar sind. Bei der Fondsgesellschaft stehen während der Platzierungsphase die später zu erwerbenden Beteiligungen noch nicht fest (sogenannter Blind Pool), so dass bereits begrifflich die Voraussetzungen für das Vorhandensein von Anschaffungskosten nicht vorliegen. Für das Vorliegen von Anschaffungskosten ist es nämlich notwendig, dass die diesbezüglichen Kosten dem jeweiligen Wirtschaftsgut einzeln zugeordnet werden können. Ertragssteuerliches Wirtschaftsgut ist hierbei nicht die Beteiligung an der Fondsgesellschaft an sich, sondern die mittelbar (über die Beteiligungsgesellschaft und die Objekt-

gesellschaften) erworbenen Wirtschaftsgüter, insbesondere die dem einzelnen Anleger zuzurechnenden Anteile an den erworbenen Grundstücken.

Als Folge dieser Rechtsauffassung ist dann allerdings zu prüfen, ob die Kosten des finanziellen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Konzepts gegebenenfalls als selbständiges (zu aktivierendes) Wirtschaftsgut anzusehen sind. Diese Frage ist höchstrichterlich bislang nicht entschieden worden, da die Konzeptionskosten als Anschaffungsnebenkosten der bereits feststehenden Investitionsobjekte angesehen worden sind. Die vorliegend vertretene Ansicht einer sofortigen Abzugsfähigkeit der Initialkosten wird jedoch durch die nachfolgend dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen eingeschränkt, so dass die praktischen Konsequenzen dieser abweichenden Handhabung gering sind.

#### **11.2.5 Verlustausgleichsbeschränkungen nach § 15b EStG**

Gemäß § 15b EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen weder mit anderen gewerblichen Einkünften noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Bei Anwendung des § 15b EStG wären die Verluste lediglich vorzutragen und mit künftigen Gewinnanteilen aus der Fondsgesellschaft verrechenbar. Das Gesetz definiert ein Steuerstundungsmodell als eine modellhafte Gestaltung mit der steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Allerdings ist die Verlustausgleichsbeschränkung nach § 15b Absatz 3 EStG nur anwendbar, wenn die prognostizierten Verluste in der Anfangsphase 10 Prozent des nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals übersteigen.

Nach der hier vertretenen Auffassung zu der Abzugsfähigkeit der Initialkosten, wird diese 10 Prozent-Grenze in der Anfangsphase überschritten, so dass für die Anleger die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b EStG zur Anwendung kommt. Die Verlustausgleichsbeschränkung erstreckt sich hierbei auf sämtliche Verluste aus der Fondsgesellschaft. Dies gilt auch für etwaige Sonderbetriebsausgaben. Somit werden sich für die Anleger voraussichtlich keine ausgleichsfähigen Verlustzuweisungen ergeben.

§ 15b EStG könnte zudem auf Ebene von eingegangenen Beteiligungs- beziehungsweise Objektgesellschaftsbeteiligungen zur Anwendung kommen. In diesen Fällen wären die hieraus anteilig zugewiesenen Ergebnisanteile isoliert im Rahmen des § 15b EStG zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die Fondsgesellschaft bereits in der Gewinnzone befindet.

Der BFH hat mit Urteil vom 06.02.2014 entschieden, dass Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells die Ausrichtung des Konzepts auf die Erzielung negativer Einkünfte ist. Hierbei soll es aber nicht erforderlich sein, dass der Anbieter mit den Steuervorteilen positiv wirbt. Da im Urteils Sachverhalt die Verlustquote nur aufgrund einer im Konzept nicht erwähnten Bildung einer Ansparrücklage entstanden ist, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit die Urteilsgrundsätze auf die vorliegende Fondsgestaltung übertragbar sind. Im Übrigen ist die Verfassungsmäßigkeit der Vorschrift des § 15b EStG derzeit Gegenstand mehrerer vor dem Bundesfinanzhof anhängiger Revisionsverfahren.

#### 11.2.6 Verlustrücktrag/Verlustvortrag

Nach § 10d EStG können bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichene aber ausgleichsfähige Verluste bis zu einem Betrag von 1.000.000 EUR beziehungsweise bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu einem Betrag von 2.000.000 EUR vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag).

Soweit die nicht ausgeglichenen aber ausgleichsfähigen Verluste nicht zurückgetragen worden sind, können sie im folgenden Veranlagungszeitraum bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 EUR beziehungsweise bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 2.000.000 EUR unbeschränkt abgezogen werden. Darüber hinausgehende Verluste können bis zu 60 Prozent des 1.000.000 EUR beziehungsweise 2.000.000 EUR (bei zusammenveranlagten Ehegatten) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen werden (Verlustvortrag). Hiernach nicht abgezogene Verluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Nach Rechtsprechung des Großen Senats des BFH (Beschluss vom 17.12.2007, GrS 2/04, BStBl II 2008, Seite 608) kann der Verlustvortrag im Erbfall nicht (mehr) auf die Erben übertragen werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung findet die Rechtsprechung auf die speziellen Verlustvorträge im Sinne des § 15b EStG keine Anwendung, so dass ein entsprechender Übergang der festgestellten Verluste auf die Erben möglich ist.

#### 11.2.7 Besteuerung der Einkünfte Gewinnermittlung

Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Dies bedeutet, dass der von der Fondsgesellschaft erzielte Gewinn bezie-

hungsweise Verlust – der Ausgangspunkt für die Verteilung (Zurechnung) der Einkünfte auf die einzelnen Anleger ist – auf Grundlage der Veränderung des steuerlichen Betriebsvermögens (Eigenkapital) der Fondsgesellschaft ermittelt wird. Somit werden die Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden der Fondsgesellschaft im Rahmen der Gewinnermittlung berücksichtigt. Liquiditätszu- oder -abflüsse sind – wie auch auf der übergeordneten Anlegerebene – für die steuerliche Gewinnermittlung ohne unmittelbaren Belang.

#### Vollbesteuerung der Einkünfte

Die dem Anleger zugewiesenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen bei diesem grundsätzlich in voller Höhe der Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Aufwendungen auf Ebene der Fondsgesellschaft, ebenso wie persönlich vom Anleger getragene Aufwendungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsbeteiligung (Sonderbetriebsausgaben), grundsätzlich in voller Höhe steuerlich abzugsfähig sind. Diese Abzugsfähigkeit kann durch gesetzliche normierte Abzugsverbote (sogenannte nichtabzugsfähige Betriebsausgaben) eingeschränkt werden. Zudem sind die bereits dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Abweichend von dem oben dargestellten Grundsatz kann sich bei Immobilieninvestitionen im Ausland eine steuerliche Freistellung der hieraus erzielten Einkünfte in Deutschland ergeben. Hierbei gilt, dass die im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen das Schicksal der zugrundeliegenden Einnahmen teilen, so dass Aufwendungen im Zusammenhang mit steuerfreien Einnahmen nicht abzugsfähig sind. Hieraus resultiert die Gefahr, dass die Finanzverwaltung (im Veranlagungsverfahren oder nach einer steuerlichen Außenprüfung) hinsichtlich der Initialkosten und der laufenden Aufwendungen von einem für die Anleger ungünstigeren Aufteilungsmaßstab der Betriebsausgaben ausgeht, als von der Fondsgesellschaft ursprünglich erklärt.

#### Teileinkünfteverfahren

Die Immobilienentwicklungen sollen grundsätzlich durch Objektgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften durchgeführt werden. Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten in der Zukunft aber auch die Einschaltung von Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft ermöglichen. In diesem Fall käme es zu einer weiteren Abweichung von dem oben dargestellten Grundsatz der vollständigen Berücksichtigung der Einkünfte. Bei Kapitalgesellschaften gilt das eingangs dargestellte Transparenzprinzip nicht. Die von der Kapital-

gesellschaft erzielten Einkünfte werden dem Anteilseigner (über die Fondsgesellschaft) nicht (sofort) anteilig zugerechnet. Ein steuerlich für die Anleger relevanter Tatbestand ergibt sich erst bei einer Gewinnausschüttung der Kapitalgesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise die Fondsgesellschaft. Da es sich bei den Dividenden um bereits auf Ebene der Kapitalgesellschaft versteuerte Gewinne handelt, werden diese im Rahmen des sogenannten Teileinkünfteverfahrens nur noch teilweise erfasst. Gleiches gilt im Fall der Veräußerung des Kapitalgesellschaftsanteils.

Demnach sind über eine mittelbare Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft erzielte Einnahmen nach § 3 Nummer 40 Satz 1 lit. a) EStG (Veräußerungserlös) beziehungsweise § 3 Nummer 40 Satz 1 lit. d) EStG (Dividenden) zu 60 Prozent steuerpflichtig. Im Gegenzug sind die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesen Einnahmen stehenden Betriebsausgaben/Sonderbetriebsausgaben nach § 3c Absatz 2 EStG nur zu 60 Prozent abzugsfähig. Im Ergebnis werden somit 60 Prozent des Ergebnisses steuerlich berücksichtigt. Da § 3c Absatz 2 EStG keinen unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang erfordert, sondern ein objektiver kausaler Zusammenhang mit den Einnahmen ausreichend ist, muss damit gerechnet werden, dass die Finanzverwaltung im Hinblick auf die dem Teileinkünfteverfahren zuzurechnenden Kosten von einem nachteiligeren Aufteilungsmaßstab ausgeht, als von der Fondsgesellschaft erklärt.

In der Rechtsprechung wird die Anwendung des Teileinkünfteverfahrens beim kurzfristigen An- und Verkauf von Beteiligungen aufgrund der unterstellten Handelsabsicht abgelehnt. Es ist in diesem Zusammenhang nicht abschließend geklärt, innerhalb welchen Zeitraums eine Veräußerung schädlich ist, und ob eine veranlasste wirtschaftliche Veränderung der Beteiligung während der Haltedauer die Annahme der Handelsabsicht erschüttern kann. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass § 3 Nummer 40 Satz 3 EStG im Regelfall nicht einschlägig ist und das Teileinkünfteverfahren für die entsprechenden Ergebnisanteile zur Anwendung kommt.

### **Abgeltungssteuer**

Das System der Abgeltungssteuer ist für gewerbliche Einkünfte nicht anzuwenden. Soweit bei den der Fondsgesellschaft zufließenden Einnahmen ein Kapitalertragsteuerabzug vorgenommen wird, hat dieser keine abgeltende Wirkung. Die Einkünfte werden in das zu versteuernde Einkommen des Anlegers einbezogen und sind auf Grundlage des persönlichen Steuersatzes unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages und gegebenenfalls der Kirchensteuer zu

versteuern. Im Gegenzug kann der Anleger die ihm anteilig zuzurechnende Kapitalertragsteuer auf die festgesetzte Einkommensteuer anrechnen.

### **Investmentsteuergesetz**

Für die Fondsgesellschaft als sogenannte Personen-Investmentgesellschaft gelten gemäß § 18 InvStG die dargestellten allgemeinen steuerlichen Regelungen, so dass investmentsteuerrechtliche Besonderheiten nicht einschlägig sind.

### **Außensteuergesetz**

Das Außensteuergesetz dient der Verhinderung von Einkommens- und Vermögensverschiebungen in das Ausland und der daraus resultierenden Minderung des inländischen Steueraufkommens. Bei Beteiligungen an ausländischen Gesellschaften könnte hierbei die Hinzurechnungsbesteuerung zum Tragen kommen, bei der den Anlegern unter bestimmten Voraussetzungen Einkünfte ausländischer Körperschaften unmittelbar zugerechnet werden. Diese Voraussetzungen sind bei der Fondsgesellschaft jedoch nicht gegeben, da die ausländischen Immobilienaktivitäten eine (unschädliche) aktive Tätigkeit darstellen würden.

### **Besteuerung bei Auslandsaktivitäten**

Grundsätzlich unterliegt bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegern das Welteinkommen der deutschen Besteuerung. Daneben besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass durch Immobilienaktivitäten im Ausland Anknüpfungspunkte für ein dortiges Besteuerungsrecht berührt werden. Um in solchen Fällen eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, hat Deutschland mit einer Vielzahl von ausländischen Staaten Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen, die das Besteuerungsrecht der jeweils beteiligten Vertragsstaaten für verschiedene Einkunftsarten regeln. Die Zuweisung des Besteuerungsrechts ist hierbei vom Einzelfall und somit vom jeweils einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen abhängig. Sollte durch die Immobilienaktivitäten im Ausland dort eine Betriebsstätte begründet werden, steht regelmäßig dem ausländischen Staat das Besteuerungsrecht zu. Auch wenn keine Betriebsstätte im Ausland vorliegt, wird das Besteuerungsrecht für etwaige laufende Vermietungs-/Verpachtungseinkünfte sowie für das Veräußerungsergebnis regelmäßig dem ausländischen Belegenheitsstaat zugewiesen. Für Zinserträge im Zusammenhang mit ausländischen Immobilienaktivitäten ist zu unterscheiden. Sofern diese einer ausländischen Betriebsstätte zugeordnet werden können, steht dem ausländischen Abkommensstaat regelmäßig das Besteuerungsrecht zu. Ansonsten dürfte dem ausländischen Abkommensstaat nur ein beschränktes



Besteuerungsrecht für die Zinsen zugebilligt werden. Gleiches gilt im Regelfall auch für etwaige ausländische Dividendeneinnahmen.

Die obigen Grundsätze können nicht ohne weiteres auf den Fall der mittelbaren Veräußerung ausländischen Vermögens, also in den Fällen der Veräußerung der Fondsgesellschaftsbeteiligung durch den Anteilseigner oder der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Beteiligungsgesellschaft, übertragen werden. Hierbei ist es u. a. von Bedeutung, ob der ausländische Abkommensstaat die Veräußerung der Beteiligung selbst oder die Veräußerung des mittelbar durch den Gesellschaftsanteil gewährten Anteils am ausländischen Grundvermögen als steuerrelevanten Tatbestand einstuft. Zudem können mehrstöckige Gesellschaftsstrukturen dazu führen, dass in Deutschland keine Freistellung für die betreffenden Einkunftsteile gewährt wird. Sollte das Besteuerungsrecht im Einzelfall dem ausländischen Staat zugewiesen werden, wird die Doppelbesteuerung in Deutschland durch Freistellung der betreffenden Einkünfte oder durch Anrechnung der ausländischen Steuer (Quellensteuer) vermieden. Für den Fall, dass Deutschland mit dem betreffenden Staat kein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, kann die Doppelbesteuerung nur durch Steueranrechnung beziehungsweise Steuerabzug nach Maßgabe des § 34c EStG vermieden werden.

Die Freistellungsmethode führt dazu, dass die betroffenen ausländischen (positiven oder negativen) Einkünfte von der deutschen Besteuerung freigestellt werden. Anteilig auf freigestellte ausländische Einkünfte entfallende Betriebsausgaben sind daher nicht abzugsfähig. Die freigestellten Einkünfte unterliegen grundsätzlich dem (positiven oder negativen) Progressionsvorbehalt und werden somit bei der Bemessung des Steuersatzes berücksichtigt. Dies gilt jedoch nicht für bestimmte in anderen EU- oder EWR-Staaten erzielte Einkünfte, die in § 32b Absatz 1 Sätze 2 f. EStG abschließend aufgezählt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für den Ausschluss des Progressionsvorbehalts bei den Geschäftstätigkeiten der Fondsgesellschaft nicht gegeben sein dürften, so dass mit einer Berücksichtigung der steuerfreigestellten Einkünfte bei der Bemessung des Steuersatzes zu rechnen ist. Allerdings kann die Frage an dieser Stelle – mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung – nicht abschließend geklärt werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch im Rahmen des Progressionsvorbehalts die eingangs dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen Anwendung finden. Der Ausschluss des negativen Progres-

sionsvorbehalts durch § 15b EStG ist allerdings umstritten und noch nicht höchstrichterlich geklärt.

Bei Anwendung der Anrechnungsmethode sind die ausländischen Einkünfte in Deutschland grundsätzlich steuerpflichtig. Die ausländische Steuer wird hierbei auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet, die auf die Einkünfte aus dem betreffenden Staat entfällt. Hierbei können entsprechende Anrechnungsüberhänge entstehen, die weder vor-, noch zurückgetragen werden. Alternativ zur Steueranrechnung ist es unter Umständen möglich, die ausländische Steuer bei Ermittlung der Einkünfte abzuziehen. Hinsichtlich der Steueranrechnung ist zu beachten, dass die Anrechnung auf die keinen Ermäßigungsanspruch unterliegende ausländische Steuer beschränkt ist und die ausländische Steuer mit der deutschen Einkommensteuer vergleichbar sein muss. Auch der Steuerabzug ist auf die keinen Ermäßigungsanspruch unterliegende ausländische Steuer beschränkt.

Doppelbesteuerungsabkommen können für bestimmte Einkünfte ein (auf einen bestimmten Prozentsatz) begrenztes Besteuerungsrecht des Quellenstaates beinhalten, das den regulären Quellensteuereinbehalt des betreffenden nationalen Steuerrechts unterschreitet. In diesen Fällen ist die Steueranrechnung (beziehungsweise der Steuerabzug) in Deutschland auf die gemäß Doppelbesteuerungsabkommen ermäßigte ausländische Steuer begrenzt. Um im betreffenden Abkommensstaat in den Genuss der Quellensteuerermäßigung zu kommen, ist vielfach eine Legitimation der betreffenden Anleger gegenüber den ausländischen Steuerbehörden erforderlich, um die Abkommensberechtigung der Anleger nachzuweisen. Der Nachweis der Abkommensberechtigung kann zu zusätzlichen administrativen Aufwendungen führen und die Rendite der Fondsgesellschaftsbeteiligung beeinträchtigen. Kann der Nachweis nicht erbracht werden droht diesbezüglich eine Doppelbesteuerung.

Ob die Freistellungs- oder die Anrechnungsmethode zur Anwendung kommt, ist letztlich vom im Einzelfall konkret anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommen und dem diesbezüglich einschlägigen Methodenartikel abhängig. Für Einkünfte aus einer ausländischen Betriebsstätte und Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen sehen die Doppelbesteuerungsabkommen regelmäßig die Anwendung der Freistellungsmethode vor (Ausnahmen hiervon gelten beispielsweise für unbewegliches Vermögen in Spanien oder der Schweiz das keiner dortigen Betriebsstätte zuzurechnen ist), während für Zinsen und Dividenden zumeist die Anrechnungsmethode einschlägig ist. Die aktuell veröffentlichte deutsche

Verhandlungsgrundlage für Doppelbesteuerungsabkommen sieht zudem bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, deren Wert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf ausländischem Grundbesitz beruht, den Übergang von der Freistellungs- zur Anrechnungsmethode vor.

Im Zusammenhang mit ausländischen Einkünften wird zudem auf folgende Besonderheiten aufmerksam gemacht:

- Auch bei Existenz eines Doppelbesteuerungsabkommens ist das Entstehen einer Doppelbesteuerung nicht auszuschließen. Beispielsweise können durch Qualifikationskonflikte (die Vertragsstaaten ordnen den Besteuerungstatbestand unterschiedlichen Einkunftsarten zu) beide Abkommensstaaten das Besteuerungsrecht für sich beanspruchen.
- In Abhängigkeit vom Quellenstaat und der Art der erzielten Einkünfte können sich für die Anleger der Fondsgesellschaft Steuererklärungspflichten im Ausland ergeben, die zusätzliche administrative Aufwendungen zur Folge haben.

#### **Auslandsverluste**

Der Verlustausgleich für Verluste, die aus Immobilienaktivitäten außerhalb des EU-/EWR-Raums erzielt werden, kann durch die Vorschrift des § 2a EStG eingeschränkt werden. Diese Vorschrift ist insbesondere im Rahmen der Anrechnungsmethode einschlägig, kann sich aber auch im Rahmen der Freistellungsmethode durch Einschränkung des negativen Progressionsvorbehalts auswirken. Für die Einschränkung des Verlustausgleichs müssen passive Betriebsstätten-einkünfte im Sinne des § 2a Absatz 2 EStG gegeben sein, die vorliegend regelmäßig nicht vorliegen werden, wobei diese Rechtsfrage bei Aktivitäten im Bereich Real Estate Private Equity nicht abschließend geklärt ist. Sollte keine ausländische Betriebsstätte gegeben sein, werden alternativ auch Verluste aus der Vermietung oder Verpachtung von unbeweglichen Vermögen erfasst.

#### **11.2.8 Verteilung des steuerlichen Ergebnisses, Sonderbetriebsausgaben**

Das steuerliche Ergebnis wird den Anlegern nach dem im Gesellschaftsvertrag dargelegten Gewinnverteilungsschlüssel zugewiesen. Die Ergebnisverteilung richtet sich somit nach der verhältnismäßigen Beteiligung des Anlegers am eingezahlten Kapital (inklusive Ausgabeaufschlag) der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Während der Zeichnungsphase sind zudem die verursachungsgerechte Zuweisung der Initialkosten sowie die zusätzliche Berücksichtigung der Initialkosten bei der Be-

messungsgrundlage im Beitrittsjahr und die Verzinsung des Kapitalkontos als Vorabgewinn zu beachten.

Das der Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft beziehungsweise aus den Objektgesellschaften jeweils zugewiesene Ergebnis ist von den Gewinnverteilungsregelungen in den Gesellschaftsverträgen der Gesellschaften abhängig.

Das steuerliche Ergebnis des Anlegers kann über den von der Fondsgesellschaft zugewiesenen Ergebnisanteil hinaus durch Sonderbetriebsausgaben beeinflusst werden, die dieser bei seinen gewerblichen Einkünften geltend machen kann. Sonderbetriebsausgaben sind persönlich vom Anleger getragene Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung (zum Beispiel Fremdfinanzierungszinsen, Beratungs-, Reise-, Telefon- oder Portokosten). Der Ausgabeaufschlag gehört nicht zu den Sonderbetriebsausgaben der Anleger, sondern erhöht deren jeweilige Anschaffungskosten.

Diese Sonderbetriebsausgaben sind zwingend im Rahmen der Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen auf Ebene der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung kann nur erfolgen, wenn die Sonderbetriebsausgaben der Fondsgesellschaft bis zum 31. März des Folgejahres unaufgefordert mitgeteilt worden sind. Im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer-Veranlagung des Anlegers können die Sonderbetriebsausgaben hingegen nicht berücksichtigt werden. Soweit auf Ebene der Fondsgesellschaft Sonderbetriebsausgaben im Zusammenhang mit einzelnen Unterbeteiligungen entstehen, sind diese im Rahmen der Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen auf Ebene der betreffenden Beteiligungsgesellschaft zu erfassen. Hierbei besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung hinsichtlich der Zurechnung der Sonderbetriebsausgaben eine von der Fondsgesellschaft abweichende Auffassung vertritt. Dies könnte zu verfahrensrechtlichen Schwierigkeiten führen, da unter Umständen der Gewinnfeststellungsbescheid der Beteiligungsgesellschaft, in dem die Sonderbetriebsausgaben richtigerweise zu berücksichtigen wären, nicht mehr änderbar ist.

Die Besteuerung erfolgt beim Anleger unabhängig davon, ob ihm die Beträge tatsächlich zufließen oder diese auf Ebene der Fondsgesellschaft thesauriert werden. Eine Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss ist daher möglich. Im Umkehrschluss sind die dem Anleger zufließenden Ausschüttungen einkommenssteuerlich unbeachtlich.

### 11.2.9 Thesaurierungsbesteuerung

Anleger mit einem Gewinnanteil von mindestens 10 Prozent oder mindestens 10.000 EUR können auf Antrag den nicht entnommenen Gewinn mit einem pauschalen Steuersatz von 28,25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag (und gegebenenfalls Kirchensteuer) besteuern. Der begünstigte Betrag abzüglich der entfallenden Einkommensteuerbelastung und des darauf entfallenden Solidaritätszuschlags (zuzüglich gegebenenfalls Kirchensteuer) ist in späteren Geschäftsjahren mit 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag (und gegebenenfalls Kirchensteuer) nachzuersteuern, soweit die Entnahmen den zuzurechnenden Gewinnanteil übersteigen. Die Thesaurierungsbesteuerung findet bei einer Verrechnung der Gewinnanteile mit einem Verlustvortrag im Sinne des § 15b EStG keine Anwendung.

### 11.2.10 Veräußerungsergebnisse

Da die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, unterliegen alle Veräußerungsergebnisse der Einkommensbesteuerung (Ausnahmen können sich bei Auslandsaktivitäten aus der Anwendung der Freistellungsmethode ergeben, vergleiche »Besteuerung der Einkünfte – Besteuerung bei Auslandsaktivitäten«). Neben Veräußerungsergebnissen auf Ebene der Fondsgesellschaft und der Unterbeteiligungsgesellschaften werden auch Veräußerungsergebnisse auf Anlegerebene steuerlich berücksichtigt. Diese können durch Auflösung der Fondsgesellschaft, durch Veräußerung des Gesellschaftsanteils oder durch Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft entstehen.

Die Höhe des Veräußerungsgewinns errechnet sich als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis oder Abfindungsguthaben einerseits und dem Buchwert der Beteiligung (Stand des steuerlichen Kapitalkontos) andererseits. Soweit das Veräußerungsergebnis durch die anteilige Veräußerung der Kapitalgesellschaftsbeteiligungen gespeist wird, sind die Einnahmen gemäß § 3 Nummer 40 lit. b) EStG zu 60 Prozent steuerpflichtig. Im Gegenzug sind das anteilige Kapitalkonto und die anteiligen Veräußerungskosten nach § 3c Absatz 2 EStG nur zu 60 Prozent berücksichtigungsfähig. Dies gilt jedoch nicht, soweit § 3 Nummer 40 Satz 3 EStG anzuwenden ist.

Für Steuerpflichtige, die im Veräußerungszeitpunkt das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind, sieht § 16 Absatz 4 EStG einen Freibetrag in Höhe von maximal 45.000 EUR vor. Der Freibetrag reduziert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 EUR übersteigt. Der Freibetrag wird dem Steuerpflichtigen nur einmal im Leben gewährt. Soweit für den Veräußerungsgewinn das Teileinkünf-

teverfahren anwendbar ist, kommt eine Tarifbegünstigung des Veräußerungsgewinns gemäß § 34 Absatz 2 Nummer 1 EStG nicht in Betracht. Ansonsten sind die Tarifiermäßigungen des § 34 Absatz 1 EStG (sogenannte Fünftelregelung) oder § 34 Absatz 3 EStG (ermäßigter Steuersatz) anwendbar. Für den ermäßigten Steuersatz nach § 34 Absatz 3 EStG gelten die gleichen Einschränkungen wie für den Freibetrag nach § 16 Absatz 4 EStG.

Freibetrag und Tarifbegünstigung gelten nicht für den laufenden Gewinn. Daher ist der Teil des Veräußerungsgewinns, der auf die Veräußerung von Umlaufvermögen entfällt, bei der Ermittlung des begünstigten Gewinns auszuschneiden. Da bei Grundstückshandelsunternehmen zum Umlaufvermögen auch die zur Veräußerung bestimmten Grundstücke rechnen, dürfte der Veräußerungsgewinn aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Wesentlichen nicht begünstigt sein.

Im Zusammenhang mit der Fondskonzeption ist zu beachten, dass nicht abschließend geklärt ist, ob die Anteile an der Fondsgesellschaft und die Anteile an den Objektgesellschaften bei Veräußerung jeweils als eigenständige Veräußerungsobjekte gelten, so dass es bei einer Veräußerung des Fondsgesellschaftsanteils zu einer Vielzahl von Veräußerungsvorgängen kommen könnte. Durch die Objektbeschränkung könnte nur für einen der betreffenden Veräußerungsvorgänge der Freibetrag nach § 16 Absatz 4 EStG oder der ermäßigte Steuersatz nach § 34 Absatz 3 EStG genutzt werden.

### 11.2.11 Besteuerungsverfahren

Die Fondsgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft und die Objektgesellschaften haben jährlich beim jeweils zuständigen Betriebsfinanzamt eine Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung einzureichen, auf deren Grundlage die Besteuerungsgrundlagen der betreffenden Anleger einheitlich und gesondert festgestellt werden. Die Betriebsfinanzämter der Beteiligungs- beziehungsweise Objektgesellschaften teilen hierbei dem Betriebsfinanzamt der Fonds- beziehungsweise Beteiligungsgesellschaft die entsprechenden Besteuerungsgrundlagen mit. Dieses teilt daraufhin die (zusammengefassten) Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mit.

Die Tätigkeit des Wohnsitzfinanzamts erschöpft sich in der Auswertung der gemeldeten Besteuerungsgrundlagen in der Einkommensteuerveranlagung. Daher sind alle mit der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen über die Fondsgesellschaft an das Betriebsfinanzamt zu er-

klären. Einwendungen gegen die Besteuerungsgrundlagen können nur im Wege der Anfechtung des entsprechenden Gewinnfeststellungsbescheides erhoben werden, jedoch nicht durch Anfechtung der jeweiligen Folgebescheide. Nach § 352 AO liegt die Einspruchsbefugnis auf Ebene der Fondsgesellschaft beziehungsweise der Beteiligungsgesellschaft, von wenigen Ausnahmen abgesehen, ausschließlich beim jeweils vertretungsberechtigten Geschäftsführer. Dies gilt gemäß § 48 FGO für das Klageverfahren entsprechend. Für lediglich als Treugeber beteiligte Anleger ergeben sich zusätzliche verfahrensrechtliche Einschränkungen.

Durch steuerliche Außenprüfungen auf Ebene der einzelnen Gesellschaften können sich die zunächst veranlagten steuerlichen Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt ändern und zu Steuernachforderungen bei der Einkommensteuer und Gewerbesteuer führen. Insbesondere in diesen Fällen, aber auch bei einer verspätet durchgeführten Veranlagung, können neben der betreffenden Steuernachforderung auch Nachzahlungszinsen entstehen.

#### 11.2.12 Gewerblicher Grundstückshandel

Da die auf Ebene der Objektgesellschaften in unbedingter Veräußerungsabsicht verwirklichten Immobilienaktivitäten einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, ist zu beachten, dass sich durch die Fondsgesellschaftsbeteiligung Konsequenzen für die steuerliche Behandlung von Grundstücksgeschäften ergeben können, die ein Anleger im Privatbereich verwirklicht. Diese könnten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft gewerblichen Charakter annehmen.

Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Veräußerung von mehr als drei Grundstücken innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren (sogenannte Drei-Objekt-Grenze). Da es sich nur um ein Indiz handelt, kann es allerdings auch bei Unterschreiten der Drei-Objekt-Grenze zu der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels kommen. Im Hinblick auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist zu beachten, dass aus der Beteiligung unter bestimmten Voraussetzungen auch Zählobjekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze resultieren können. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies anzunehmen, wenn ein Anleger an der Gesellschaft zu mehr als 10 Prozent beteiligt ist beziehungsweise der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 EUR beträgt (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl I 2004, Seite 434, Rz. 14 ff). Im Einzelfall kann es hierdurch sogar ohne Grundstücksveräußerung in eigener Person, nur durch die Zurechnung von Grund-

stücksveräußerungen aus Personengesellschaften/-gemeinschaften zu der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels kommen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird unbedingt empfohlen, vor Verwirklichung von Grundstücksgeschäften im Privatbereich einen steuerlichen Berater zu konsultieren.

### 11.3 GEWERBESTEUER

#### 11.3.1 Systematik

Die Gewerbesteuer bemisst sich nach dem Produkt des von der Gemeinde festgelegten Gewerbesteuer-Hebesatzes mit dem Gewerbesteuerermessbetrag der Fondsgesellschaft. Bei Betriebsstätten in mehreren Gemeinden ist der Gewerbesteuerermessbetrag zu zerlegen. Der Gewerbesteuerermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des Gewerbeertrages (abzüglich eines Freibetrages in Höhe von 24.500 EUR) mit dem Faktor 3,5 Prozent (Steuermesszahl).

Der Gewerbesteuer unterliegt nur der inländische Gewerbebetrieb. Steuerbefreiungen aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens sind auch auf Ebene der Gewerbesteuer zu beachten. Bei Anwendung der Anrechnungsmethode sind sowohl positive als auch negative Gewerbeerträge, die auf ausländische Betriebsstätten entfallen, bei der Ermittlung des Gewerbeertrages auszuschneiden.

Der Gewerbesteuer unterliegen auch Veräußerungs- oder Aufgabegewinne aus den Beteiligungen an der Beteiligungs- beziehungsweise den Objektgesellschaften. Ob die gewerbesteuerliche Belastung hierbei auf Ebene der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft oder den Objektgesellschaften eintritt, ist abhängig davon, ob die veräußerte Beteiligung selbst als gewerblich oder als vermögensverwaltend einzustufen ist. Aufgrund der beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Fondskonstruktion dürfte die Gewerbesteuerbelastung regelmäßig auf Ebene der Objektgesellschaften anfallen.

Der Gewerbeertrag wird ausgehend von dem nach einkommenssteuerlichen Vorschriften ermittelten Gewinn unter Berücksichtigung der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen (§ 8 GewStG) und Kürzungen (§ 9 GewStG) ermittelt. Von dem Katalog der Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften sind bei der vorliegenden Fondskonzeption insbesondere die folgenden Regelungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften relevant:

- **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**  
Zinsen, Mietaufwendungen und weitere in § 8 Nummer 1 GewStG abschließend aufgeführte Aufwandsarten werden, soweit die Summe dieser Aufwendungen 100.000 EUR übersteigt, mit 25 Prozent hinzugerechnet. Da keine Fremdkapitalaufnahme durch die Fondsgesellschaft vorgesehen ist, dürfte die Vorschrift nur bei einem entsprechend hohen Anteil an fremdfinanzierten Beteiligungserwerben durch die einzelnen Anleger, und den hieraus resultierenden Zinsaufwendungen in den jeweiligen Sonderbetriebsvermögen, zur Anwendung kommen.

- **Schachteldividenden**  
Dividenden (und die hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen) von inländischen Kapitalgesellschaften, an der die Fondsgesellschaft zu Beginn des jeweiligen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 Prozent beteiligt ist, werden bei der Ermittlung des Gewerbeertrages eliminiert. Wird diese Beteiligungsgrenze unterschritten, erfolgt hingegen eine Hinzurechnung des bislang in Höhe von 40 Prozent steuerfrei gebliebenen Dividendenanteils sowie der bislang zu 40 Prozent unberücksichtigt gebliebenen Aufwendungen (sofern nicht bereits § 3 Nummer 40 Satz 3 EStG bei Ermittlung des nach einkommenssteuerlichen Vorschriften ermittelten Gewinns zur Anwendung gekommen ist). Für ausländische Kapitalgesellschaftsbeteiligungen gelten die vorstehenden Grundsätze mit der Maßgabe, dass die Beteiligungsgrenze von 15 Prozent ununterbrochen während des gesamten Erhebungszeitraumes bestehen muss und die Bruttoerträge der ausländischen Beteiligungsgesellschaft nahezu ausschließlich aus aktiven Tätigkeiten im Sinne des § 8 Absatz 1 Nummer 1 bis 6 AStG stammen (beziehungsweise unter bestimmten Voraussetzungen aus Tochtergesellschaftsbeteiligungen).

Da diese Vorschriften nur für Dividenden jedoch nicht für Veräußerungsergebnisse gelten, verbleibt es für Veräußerungsgewinne und -verluste aus Kapitalgesellschaftsbeteiligungen bei der Anwendung des Teileinkünfteverfahrens für gewerbsteuerliche Zwecke (sofern nicht § 3 Nummer 40 Satz 3 EStG zur Anwendung kommt).

- **Ergebnisanteile aus Personengesellschaftsbeteiligungen**  
Verlustanteile aus in- oder ausländischen Personengesellschaftsbeteiligungen, bei der die Fondsgesellschaft als Mitunternehmerin anzusehen ist, sind bei Ermittlung des Gewerbeertrages hinzuzurechnen. Im Umkehrschluss sind entsprechende Gewinnanteile bei Ermittlung des Gewerbeertrags zu kürzen.

- **Ausländische Steuern**  
Soweit ausländische Steuern bei der Gewinnermittlung abgezogen sind, ist zur Ermittlung des Gewerbeertrages eine Hinzurechnung vorzunehmen.
- **Grundstücksunternehmen**  
Zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung mit Grundsteuer und Gewerbesteuer wird bei der Ermittlung des Gewerbeertrages eine pauschale Kürzung für inländischen zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitz vorgenommen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Grundstücksunternehmen eine erweiterte Kürzung in Hinblick auf den Teil der Einkünfte vornehmen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

### 11.3.2 Gewerbeverlust

Im Gewerbsteuerrecht ist lediglich der Verlustvortrag jedoch kein Verlustrücktrag vorgesehen. Voraussetzung für die gewerbsteuerliche Verlustnutzung in den folgenden Erhebungszeiträumen ist die Identität des Gewerbebetriebes im Verlustentstehungsjahr mit dem des Verlustabzugsjahres (Unternehmensidentität). Daneben ist der Gewerbeverlust bei Personengesellschaften an den Bestand der Gesellschafter geknüpft (Unternehmeridentität). So führen der Austritt eines Gesellschafters oder der Gesellschafterwechsel zu einem anteiligen Verlustuntergang.

### 11.3.3 Auswirkungen auf die Einkommensbesteuerung

Die Gewerbebesteuer stellt eine nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar. Sie ist daher bei Ermittlung der den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte dem steuerbilanziellen Jahresergebnis wieder hinzuzurechnen. Nach § 35 EStG kann grundsätzlich das 3,8-fache der anteiligen Gewerbebesteuermessbeträge auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet werden (Steuerermäßigung). Die Ermäßigung ist auf die Einkommensteuer begrenzt, die auf den Anteil der Summe der positiven gewerblichen Einkünfte an der Summe aller positiven Einkünfte entfällt. Weiterhin ist die Anrechnung auf die anteilige tatsächlich zu zahlende Gewerbebesteuer auf Ebene der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften begrenzt.

In Abhängigkeit von der individuellen Situation des Anlegers ist es denkbar, dass die Wirkung der Steuerermäßigung ganz oder teilweise verfällt. Möglich ist dies beispielsweise bei einer niedrigen Summe der positiven gewerblichen Einkünfte, einem insgesamt niedrigen zu versteuernden Einkommen oder einem hohen Gewerbebesteuer-Hebesatz. Zudem kann es bei der Anwendung der § 15b EStG zu Anrechnungsüberhängen kommen, wenn gewerbsteuerlich belastete Gewinnan-

teile aufgrund der Verrechnung mit Verlustvorträgen im Sinne der § 15b EStG letztlich im betreffenden Veranlagungszeitraum nicht mit Einkommensteuer belastet werden. Dieser Effekt kann insbesondere dadurch entstehen, dass der auf Ebene einer Objektgesellschaft realisierte Gewinn eine dortige Gewerbesteuerbelastung auslöst, während der anteilig auf den einzelnen Anleger entfallende Gewinnanteil mit dessen individuellem Verlustvortrag auf Ebene der Fondsgesellschaft verrechnet wird. Ein Vortrag/Rücktrag des nicht ausgenutzten Ermäßigungspotentials in andere Veranlagungszeiträume ist nicht möglich. Darüber hinaus ist nicht abschließend geklärt, ob bei einem negativen Ergebnisanteil aus der Fondsgesellschaftsbeteiligung überhaupt eine Zuweisung von Gewerbesteuerermessbeträgen an die Anleger möglich ist.

## 11.4 UMSATZSTEUER

Nach § 2 Absatz 1 UStG ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das reine Erwerben, Halten und Veräußern von Beteiligungen führt grundsätzlich zu keiner unternehmerischen Tätigkeit. Mit der Aufnahme eines Gesellschafters gegen Leistung einer Einlage erbringt die Fondsgesellschaft keinen steuerbaren Umsatz. Die Fondsgesellschaft übt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes aus. Umsatzsteuerlich relevante Vorgänge können jedoch auf Ebene der Objektgesellschaften durch dortige Immobilienaktivitäten verwirklicht werden. Dies löst jedoch keine umsatzsteuerlichen Folgen bei der Fondsgesellschaft aus.

## 11.5 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

### 11.5.1 Vermögensart

Die Vererbung oder Schenkung der Beteiligung unterliegt grundsätzlich der Erbschafts- beziehungsweise Schenkungssteuer. Bei treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht die Beteiligung an einer Personengesellschaft Gegenstand der Übertragung im Erb- oder Schenkungsfall, sondern der Herausgabeanspruch des treuhänderisch beteiligten Anlegers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübereignung des Treuguts (Sachleistungsanspruch).

### 11.5.2 Bewertung

Die Beteiligung wird jedoch unabhängig davon, ob diese treuhänderisch gehalten wird, mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) für erbschaft-/schenkungssteuerliche Zwecke bewertet. Dieser ist soweit möglich, aus Verkäufen innerhalb des letzten Jahres vor der Übertragung abzuleiten. Ansonsten ist der ge-

meine Wert des übertragenden Anteils auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens zu ermitteln, wobei als Mindestwert der Substanzwert angesetzt werden muss. Zur Ermittlung des Mindestwertes sind die für Grundstücke bestehenden bewertungsrechtlichen Sonderregelungen zu beachten.

### 11.5.3 Vergünstigungen für Betriebsvermögen

Dagegen können die Verschonungsregeln nur für Betriebsvermögen gewährt werden. Die Finanzverwaltung hält aufgrund der jüngeren finanzgerichtlichen Rechtsprechung nicht länger an ihrer Auffassung fest, dass treuhänderisch gehaltene Beteiligungen grundsätzlich kein begünstigtes Betriebsvermögen darstellen können. Somit stellen diese, genauso wie direkt gehaltene Kommanditanteile, grundsätzlich nach § 13b Absatz 1 Nummer 2 ErbStG begünstigtes Vermögen dar. Die tatsächliche Anwendbarkeit der Vergünstigungen ist jedoch zusätzlich davon abhängig, dass das Verwaltungsvermögen auf Ebene der Fondsgesellschaft 50 Prozent nicht übersteigt.

Ob Verwaltungsvermögen vorliegt, ist von der Vermögensstruktur der Unterbeteiligungsgesellschaften abhängig. Sofern das Vermögen einer Unterbeteiligungsgesellschaft zu mehr als 50 Prozent aus Verwaltungsvermögen besteht, rechnet diese Beteiligung insgesamt zum Verwaltungsvermögen. Bei einem geringeren Verwaltungsvermögensanteil wird die Beteiligung hingegen nicht (auch nicht anteilig) zum Verwaltungsvermögen gerechnet. Bei Kapitalgesellschaftsanteilen ist zusätzlich eine Beteiligung von mehr als 25 Prozent notwendig, um das Entstehen von Verwaltungsvermögen zu verhindern. Es ist für jede einzelne Beteiligung gesondert zu prüfen, ob sie zum Verwaltungsvermögen rechnet.

Das Aktivvermögen der Objektgesellschaften wird im Wesentlichen aus unbebauten Grundstücken, Grundstücken im Bebauungszustand und zur Veräußerung bestimmten bebauten Grundstücken bestehen. Es handelt sich hierbei nicht um Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13b Absatz 2 ErbStG, so dass eine Gewährung der Verschonungsregeln für Betriebsvermögen grundsätzlich möglich ist. Allerdings könnte ein hoher Anteil an vermieteten (Bestands-)Immobilien die Betriebsvermögensvergünstigungen gefährden, da es sich insoweit um Verwaltungsvermögen handelt. Wie in diesem Zusammenhang zwischenzeitliche Vermietungen bei grundsätzlicher bestehender Veräußerungsabsicht zu behandeln sind (zum Beispiel vor Beginn oder während der Baumaßnahme) kann – mangels diesbezüglicher Rechtsprechung – gegenwärtig nicht beurteilt werden. Aus Vorsichtsgründen ist jedoch davon auszugehen, dass auf die tatsächliche Nut-

zung im Besteuerungszeitpunkt abzustellen ist und daher zwischenzeitliche Vermietungen schädlich sein können.

Der Gesetzgeber hat zudem im Juni 2013 den sachlichen Umfang des Verwaltungsvermögens vergrößert. Demnach gehört zukünftig auch sogenannte Finanzvermögen (als Summe von Zahlungsmitteln, Geschäftsguthaben, Geldforderungen und anderen Forderungen) zum Verwaltungsvermögen, soweit dieses nach Abzug der Schulden 20 Prozent des Wertes des Gesellschaftsvermögens übersteigt. Insbesondere bestehende Liquiditätsreserven auf Ebene der Fondsgesellschaft, der Beteiligungsgesellschaft oder den Objektgesellschaften zum Bewertungsstichtag können somit dazu führen, dass das Verwaltungsvermögen einen Anteil von 50 Prozent übersteigt. Daher kann an dieser Stelle keine abschließende Aussage darüber getroffen werden, ob die Voraussetzungen für das Vorliegen von begünstigtem Betriebsvermögen von der Fondsgesellschaft erfüllt werden. Zudem kann auch ein hoher Anteil an Objektgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, an denen die Fondsgesellschaft beziehungsweise die Beteiligungsgesellschaft zu weniger als 25 Prozent beteiligt sind, zu einem (schädlichen) Überschreiten des Verwaltungsvermögensanteils führen. Grundsätzlich nicht begünstigt ist Betriebsvermögen, das weder einer inländischen Betriebsstätte, noch einer Betriebsstätte im EU-/EWR-Raum dient.

Die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen beinhalten im Regelfall eine Freistellung (sogenannter Verschonungsabschlag) des Betriebsvermögens in Höhe von 85 Prozent (bei einem Verwaltungsvermögensanteil von maximal 10 Prozent kann optional auch eine vollständige Freistellung gewählt werden), sowie einen zusätzlichen Abzugsbetrag von maximal 150.000 EUR. Dieser Abzugsbetrag kann innerhalb von 10 Jahren für Erwerbe von derselben Person nur einmal gewährt werden. Zudem verringert sich der Abzugsbetrag um 50 Prozent des Betrages, um den der nach Abzug des Verschonungsabschlages verbleibende Wert den Betrag von 150.000 EUR übersteigt. Im Falle der Anwendung der Vergünstigungen sind die Behaltens- und Entnahmebeschränkungen nach § 13a Absatz 5 beziehungsweise § 13a Absatz 8 ErbStG zu beachten. Selbst nicht verschuldete Verstöße gegen die Behaltensfristen (zum Beispiel bei Insolvenz) sind schädlich. Sogenanntes »junges Verwaltungsvermögen«, das der Gesellschaft im Besteuerungszeitpunkt weniger als zwei Jahre zuzurechnen war, ist von den vorstehenden Begünstigungen grundsätzlich ausgenommen.

Der BFH hält die Ausgestaltung der Betriebsvermögensvergünstigungen in der Rechtslage für das Jahr 2009 für verfassungswidrig und hat mit Beschluss aus September 2012 dem BVerfG die Frage zur Klärung vorgelegt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich auf Grundlage der Rechtsprechung des BVerfG weitere Änderungen in diesem Bereich ergeben.

#### **11.5.4 Ausländische Erbschaft- oder Schenkungsteuer/ Doppelbesteuerung**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der unentgeltlichen Übertragung der Fondsgesellschaftsbeteiligung im Ausland hinsichtlich der dort befindlichen Vermögensteile ein erbschaft- oder schenkungsteuerpflichtiger Tatbestand ausgelöst wird. Hieraus können neben der resultierenden Steuerbelastung auch ausländische Steuererklärungsspflichten resultieren.

Da Deutschland nur mit wenigen Staaten Doppelbesteuerungsabkommen hinsichtlich der Erbschaft- beziehungsweise Schenkungsteuer abgeschlossen hat, wird, insbesondere bei fehlenden Doppelbesteuerungsabkommen, im Falle eines steuerpflichtigen Vorgangs im Ausland eine Doppelbesteuerung häufig nicht vermieden werden können. Die Anrechnung der ausländischen Erbschaftsteuer beziehungsweise Schenkungsteuer ist zum Teil auf die deutsche Erbschaftsteuer beschränkt, die auf bestimmte ausländische Vermögensarten entfällt (§ 21 ErbStG), so dass eine Steueranrechnung gegebenenfalls vollständig unterbleibt.

#### **11.6 GRUNDERWERBSTEUER**

Der unmittelbare Erwerb von Grundstücken ist nach der Fondskonzeption nicht vorgesehen. Grunderwerbsteuer kann jedoch entstehen, wenn die Fondsgesellschaft mindestens 95 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft erwirbt, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört. Ob diese Anteile in einem einheitlichen Vorgang erworben werden oder die Beteiligungsgrenze erst im Zeitablauf überschritten wird, ist ohne Belang. Da das Gesetz in diesem Fall den Erwerb des Grundstückes durch die Fondsgesellschaft fingiert, ist sie Schuldnerin der Grunderwerbsteuer.

Auf Ebene der Objektgesellschaften werden bei inländischen Grundstückserwerben Grunderwerbsteuerbelastungen eintreten. Darüber hinaus kann sich bei Verschiebungen der Beteiligungsverhältnisse nach dem Grundstückserwerb eine zusätzliche Grunderwerbsteuerbelastung ergeben, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.

## 12 KOSTEN

### 12.1 FINANZ- UND INVESTITIONSPLAN

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)	EUR	% des Kommanditkapitals <sup>1</sup> (inkl. Ausgabeaufschlag)	% des Kommanditkapitals <sup>1</sup> (ohne Ausgabeaufschlag)
<b>Mittelherkunft</b>			
Kommanditkapital <sup>2</sup>	15.000.000	95,24	100,00
Ausgabeaufschlag <sup>2,3</sup> (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	750.000	4,76	5,00
<b>Mittelherkunft gesamt</b>	<b>15.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>105,00</b>
<b>Mittelverwendung</b>			
Investitionskapital (Beteiligungsgesellschaft) <sup>2,4</sup>	13.353.000	84,78	89,02
Initialkosten			
Vergütungen			
Eigenkapitalvermittlung <sup>2</sup>	1.176.000	7,47	7,84
Konzeption <sup>2</sup>	100.500	0,64	0,67
Prospektierung <sup>2</sup>	55.500	0,35	0,37
Marketing <sup>2</sup>	147.000	0,93	0,98
Treuhanderschaft <sup>2</sup>	37.500	0,24	0,25
Fondseinrichtung <sup>2</sup>	100.500	0,64	0,67
Platzierungsgarantie	22.500	0,14	0,15
steuerliche Beratung <sup>2</sup>	7.500	0,05	0,05
Ausgabeaufschlag <sup>2,3</sup> (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	750.000	4,76	5,00
<b>Mittelverwendung gesamt</b>	<b>15.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>105,00</b>

1 Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.

2 Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Kommanditkapital.

3 Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% des Kommanditkapitals dient zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalvermittlung.

4 Die Liquiditätsreserve wird in der Beteiligungsgesellschaft gebildet: Es wird eine Höhe von 5% angestrebt.

### FINANZIERUNGSPLAN

#### Ausgabepreis (Nominalwert Einlage, Veröffentlichung)

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital, das den Nominalwert der Einlage des Anlegers darstellt, wird vom Anleger individuell gewählt. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 EUR. Höhere Beträge sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der Ausgabepreis wird neben dem hier vorliegenden Verkaufsprospekt, laufend im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

#### Kommanditkapital der Fondsgesellschaft

Im Rahmen des vorliegenden Finanz- und Investitionsplans wird bis zum Ende der Platzierungsphase ein eingeworbenes

und eingezahltes Kommanditkapital von 15 Millionen EUR unterstellt.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Kommanditkapital von 15 Millionen EUR. Bei einer Variation des Kommanditkapitals ändert sich entsprechend der jeweilig ausgewiesenen Kostenquote der ausgewiesene Betrag für die einzelne Position.

#### Keine Fremdfinanzierung

Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgt nicht, weder in Form einer Zwischen- noch in Form einer Endfinanzierung.

#### Ausgabeaufschlag (Höhe, Verwendung)

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.



Der Ausgabeaufschlag wird zur Deckung der Ausgabenkosten der Fondsgesellschaft im Rahmen der Eigenkapitalvermittlung verwendet.

## INVESTITIONSPLAN

Der vorstehende Finanz- und Investitionsplan stellt die geplante Eigenkapitalplatzierung in Höhe von 15 Millionen EUR und dessen Verwendung als Investitionskapital der Fondsgesellschaft sowie die mit der Realisierung des Gesellschaftszwecks verbundenen einmaligen Initialkosten während der Platzierungsphase als absolute und prozentuale Größen dar.

### Investitionskapital Beteiligungsgesellschaft

Im Rahmen des vorgesehenen einzuwerbenden Kommanditkapitals werden rund 13,35 Millionen EUR als Kommanditeinlage in die Beteiligungsgesellschaft, PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG, zur mittelbaren Durchführung von Immobilienentwicklungen (siehe Abschnitt »Anlagepolitik und Anlagestrategie«) geleistet. Dies entspricht einem Investitionskapital von rund 89,02 Prozent des eingeworbenen Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag.

### Initialkosten

- **Eigenkapitalvermittlung**  
Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft erhält die PROJECT Vermittlungs GmbH einmalig eine umsatzsteuerfreie Vergütung von 7,84 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlagen. Sollten sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Besteuerung der Vergütung ergeben, ändert sich die Vergütung entsprechend. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent des Kommanditkapitals dient zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalvermittlung. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 1.176.000 EUR zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von mindestens 750.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Konzeption**  
Als Verantwortliche für die Ausgestaltung und Umsetzung des Beteiligungsangebots erhält die PROJECT Investment AG einmalig eine Vergütung von 0,67 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 100.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Prospektierung**  
Die PROJECT Investment AG erhält für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen,

insbesondere der Anlagebedingungen, der wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes einschließlich der Zeichnungsunterlagen einmalig eine Vergütung von 0,37 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 55.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

- **Marketing**  
Die PROJECT Beteiligungen GmbH erhält für die Durchführung des Marketings einschließlich Öffentlichkeitsarbeit einmalig eine Vergütung von 0,98 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 147.000 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Treuhandchaft**  
Die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin erhält einmalig eine Vergütung von 0,25 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 37.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Fondseinrichtung**  
Die Vergütungen der PROJECT Investment AG zur Inangasetzung des Geschäftsbetriebs der Fondsgesellschaft inklusive Fondseinrichtung betragen 0,67 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 100.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Platzierungsgarantie**  
Für die Übernahme der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Mindestkapital in Höhe von 15 Millionen EUR erhält die PROJECT Vermittlungs GmbH im Rahmen ihres Auftrags zur Eigenkapitalvermittlung einmalig eine umsatzsteuerfreie Vergütung in Höhe von 0,15 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Sollten sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Besteuerung der Vergütung ergeben, ändert sich die Vergütung entsprechend. Die Vergütung beträgt einmalig mindestens 22.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
- **Rechts- und Steuerberatung**  
Für die steuerliche Beratung und Ausarbeitung der steuerlichen Rahmenbedingungen erhält die RBD Realtreuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einmalig eine Vergütung in Höhe von 0,05 Prozent inklusive Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung be-

trägt einmalig mindestens 7.500 EUR. Die Vergütung ist in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.

## 12.2 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER FONDSGESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs fallen im Rahmen der Fortführung des Geschäftsbetriebs bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

a) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, Treuhandkommanditistin und Beirat) zu zahlen sind:

Die KVG und die oben genannten Gesellschafter erhalten in Summe eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 3,58 Prozent des jeweiligen Nettoinventarwertes der Gesellschaft einschließlich laufender Vergütung auf Ebene der Gesellschaft im Sinne des § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) der Anlagebedingungen (siehe Anhang 16.3), an der sie zu 100 Prozent beteiligt ist.

b) Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,27 Prozent des jeweiligen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH als Vertriebskoordinatorin erhält nach Beendigung der Platzierungsphase eine laufende jährliche umsatzsteuerfreie Bestandspflegeprovision in Höhe von 0,35 Prozent bezogen auf das investierte Kapital der Beteiligungsgesellschaft maximal 227.418 EUR p. a. der Fondsgesellschaft. Sollten sich gesetzliche oder regulatorische Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Besteuerung dieser Vergütung ergeben, ändert sich die Vergütung entsprechend.

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren;
- Kosten für externe Bewerter;
- Kosten für Jahresabschlussprüfung;
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf die Gesellschaft;

- Kosten der Bekanntmachung der Jahresberichte, der Ausgabepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichts;
- Kosten für die Rechtsberatung der Gesellschaft sowie Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft und gegebenenfalls Gesellschafter (einschließlich Gläubigerrechte) sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführung der Gesellschaft zu Lasten der Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen sowie der Durchführung von schriftlichen Beschlussfassungen;
- Aufwendungen, die gemäß den vorstehend aufgeführten Kostenkategorien in Bezug auf über Zwischengesellschaften, an der die Gesellschaft zu 100 Prozent beteiligt ist, gehaltenen Vermögensgegenständen anfallen, insbesondere aufsichtsrechtlich veranlasste Aufwendungen;
- im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlende Vergütungen sowie die für vorstehend genannten Aufwendungen anfallenden Steuern.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen keine Rückvergütungsansprüche aus den von der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwundererstattungen zu.

### Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen fallen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 der Anlagebedingungen (siehe Anhang 16.3) entstehende Kosten an.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen die auf Ebene einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) der Anlagebedingungen (siehe Anhang 16.3), an der sie zu 100 Prozent beteiligt ist, anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 der Anlagebedingungen (siehe Anhang 16.3) zu tragen.

### **Gesamtkostenquote**

Gleichwohl die Fondsgesellschaft bereits vor dem Jahr 2014 gegründet wurde, hatte sie in der Vergangenheit noch keinen aktiven vergleichbaren Geschäftsbetrieb ausgeübt. Aufgrund dessen bezieht sich die nachfolgende Angabe zur Gesamtkostenquote nicht auf die Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres, sondern auf die erwarteten Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2014. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Fondsgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten, ohne die von der Fondsgesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie weitere Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände an. Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich demnach eine Gesamtkostenquote von rund 2,72 Prozent.

In der vorgenannten Gesamtkostenquote sind die bereits unter Punkt 12.2 erläuterten ›Laufenden Kosten‹ enthalten. Darüber hinaus sind sowohl auf Fondsgesellschafts- wie auch auf Beteiligungsgesellschaftsebene Abschluss- und Prüfungskosten von insgesamt 21.849 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, Nebenkosten des Geldverkehrs von insgesamt 91 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, Aufwendungen für Gesellschafter (Gesellschafterversammlung, Berichte u. a.) in Höhe von 18.908 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer enthalten. Auf Beteiligungsebene sind überdies Vergütungen für die Komplementärin in Höhe von 3.750 EUR zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer in die Gesamtkostenquote eingeflossen.

### **12.3 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, welcher das gezeichnete Kommanditkapital am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter gewinnunabhängiger Entnahmen zuzüglich

einer jährlichen Verzinsung von 6 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

### **12.4 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN**

Neben dem Ausgabepreis hat der Anleger die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die damit verbundenen Kosten von Handelsregisteränderungen zu tragen. Des Weiteren sind alle Kosten einer Verfügung über Kommanditanteile vom übertragenden Anleger zu tragen. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Ein in Verzug befindlicher Anleger hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Im Falle eines Ausschlusses oder einer Herabsetzung trägt der säumige Anleger sämtliche Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft hierfür. Gegebenenfalls individuell veranlasste Kosten wie Kommunikations-, Bank-, Steuerberatungs-, Reisekosten oder Kosten, die aufgrund einer individuellen Anteilsfinanzierung entstehen, sind vom jeweiligen Anleger zu leisten. Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden.

## 12.5 BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG – RÜCKNAHMEPREIS

Da während der Laufzeit der Fondsgesellschaft eine Rückgabemöglichkeit für Anteile der Anleger ausgeschlossen ist, wird in diesem Zeitraum kein Rücknahmepreis für Anteile an der Fondsgesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht.

Nach Beendigung der Laufzeit wird die Fondsgesellschaft abgewickelt, wobei grundsätzlich die Komplementärin als Liquidatorin der Fondsgesellschaft bestellt ist. In den Fällen des vorzeitigen Ausscheidens der Komplementärin obliegt die Liquidation der Fondsgesellschaft der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Liquidatorin verwertet das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die Liquidatorin hat nach Maßgabe des § 161 Absatz 2 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Fondsgesellschaft für erforderlich erachtet werden. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Anleger im Verhältnis ihres maßgeblichen Kapitalanteils verteilt.

Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

## 13 WERTENTWICKLUNG

### 13.1 BISHERIGE WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Daten über die bisherige Wertentwicklung vor. Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

### 13.2 RENDITEERWARTUNG

Die Renditeerwartung für Anleger auf das eingesetzte Kapital nach Kosten auf Fondsebene beträgt sechs Prozent oder mehr im Jahr. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche Immobilienentwicklungen die

PROJECT Investment AG für die Fondsgesellschaft investieren wird (sogenannter Blind Pool). Dementsprechend kann noch nicht bestimmt werden, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Prognose zur Kapitalrückzahlung lässt somit eine verlässliche und mit hinreichender Sicherheit belegte Aussage zur Höhe der Kapitalrückzahlungen nicht zu.

## 14 VERKAUFSUNTERLAGEN, JAHRESBERICHTE UND SONSTIGE INFORMATIONEN FÜR ANLEGER

### 14.1 VERKAUFSUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten können die vorgenannten Unterlagen in Papierform angefordert werden.

Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und der vom Anleger abzuschließende Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin sind dem Verkaufsprospekt als Anlagen beigelegt.

Der Jahresbericht enthält auch Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft, über die Risikomanagementmethoden und über die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) abgerufen werden.

## 14.2 JAHRESBERICHT

Die von der Fondsgesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Fondsgesellschaft und bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, erhältlich.

Zusätzlich können die Jahresberichte auch im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) bezogen werden.

Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

## 14.3 INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert die Anleger der Fondsgesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Fondsgesellschaft jeweils im Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen sowie im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) erhältlich ist.

## 14.4 RECHT DES ANLEGERS ZUM WIDERRUF

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Der Anleger kann die auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen.

## 15 FERNABSATZ- UND VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Besondere Informationen gemäß § 312d BGB in Verbindung mit Artikel 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

## ÜBERSICHT

- I. Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft und zu anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen
- II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen
- III. Informationen über die Besonderheiten der Fernabsatzverträge
- IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

### I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR FONDSGESELLSCHAFT UND ZU ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

#### Fondsgesellschaft

PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

#### Geschäftsanschrift

Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

#### Handelsregister

Amtsgericht Bamberg HRA 11343

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung, insbesondere der Beteiligung an der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft)

#### Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

#### Vertreter

Persönlich haftende Gesellschafterin PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

#### Geschäftsanschrift

Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

#### Handelsregister

Amtsgericht Bamberg HRB 5439

#### Gesetzliche Vertreter

Geschäftsführer Jürgen Uwira und Ralf Cont

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften

**Treuhandkommanditistin**

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Geschäftsanschrift**

Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg

Tel.: 040.734 357 90

Fax: 040.734 357 911

E-Mail: mail@pw-ag.com

**Handelsregister**

Amtsgericht Hamburg HRB 96761

**Gesetzliche Vertreter**

Berthold R. Metzger, Vorstand

**Hauptgeschäftstätigkeit**

Betriebswirtschaftliche Prüfung, insbesondere von Jahresabschlüssen wirtschaftlicher Unternehmen, Beratung in steuerlichen Angelegenheiten, Sachverständigentätigkeit auf dem Gebiet der wirtschaftlichen Betriebsführung sowie die Übernahme von Treuhandverwaltungen.

**Aufsichtsbehörde**

Wirtschaftsprüferkammer, Berlin

**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

PROJECT Investment AG

**Geschäftsanschrift**

Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Tel.: 0951.91 790 100

Fax: 0951.91 790 101

E-Mail: info@project-investment.de

**Handelsregister**

Amtsgericht Bamberg HRB 7614

**Gesetzliche Vertreter**

Vorstände Ralf Cont und Matthias Hofmann

**Hauptgeschäftstätigkeit**

Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang 1 der AIFMD

**Aufsichtsbehörde**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

**Verwahrstelle**

CACEIS Bank Deutschland GmbH

**Geschäftsanschrift**

Lilienthalallee 34–36, 80939 München

**Handelsregister**

Amtsgericht München HRB 119107

**Gesetzliche Vertreter**

Bastien Charpentier (Sprecher), Philippe Durand, Dr. Holger Sepp, Christoph Wetzl

**Hauptgeschäftstätigkeit**

Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Absatz 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Wertpapieranlage- und Depotgeschäft. Für die Fondsgesellschaft übernimmt die Verwahrstelle die Verwahrung der Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 80 ff. KAGB.

**Aufsichtsbehörde**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

**II. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN**

Der Verkaufsprospekt vom 01.06.2014, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

**1. Wesentliche Leistungsmerkmale**

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Treuhandvertrages mittelbar als Treugeber über die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft an der Fondsgesellschaft.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Fondsgesellschaft, PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verwendet, die wiederum in Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung, insbesondere in die PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) investiert. Über die Erträge der Fondsgesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Die weiteren Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt (Seite 33 f.) zu entnehmen. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Abschnitt 6 »Risikohinweise« (Seite 21 ff.) zu entnehmen. Neben der Platzierungsgarantie

bestehen keine weiteren Garantieregelungen für die Fondsgesellschaft.

## 2. Preise

Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungsbetrag) und einen Ausgabeaufschlag von fünf Prozent auf den Zeichnungsbetrag gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu leisten.

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

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere den Abschnitt »Kurzangaben zu Steuervorschriften« (Seite 36 ff.) verwiesen.

## 4. Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Zahlungsbedingungen

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme. Die Beteiligungsdauer des Anlegers endet mit Beendigung der Laufzeit der Fondsgesellschaft, voraussichtlich zum 31.12.2022. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Komplementärin nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Fondsgesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditanlage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Anlage 16.3, Seite 84 ff.), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (Anlage 16.1, Seite 58 ff.) und dem Treuhandvertrag (Anlage 16.2, Seite 76 ff.).

## 5. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Angebotes auf den Beitritt durch die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestehen keine Leistungsvorbehalte.

## 6. Risikohinweise und Einlagensicherung

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer

Beteiligung sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt 6 »Risikohinweise« (Seite 21 ff.) dargestellt. Der Wert der Beteiligung wird von wirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge.

## III. INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

### 1. Information zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft ein Angebot auf Beitritt zur Fondsgesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der Beitritt zur Fondsgesellschaft wird wirksam, wenn die Fondsgeschäftsführung und die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder ein Bevollmächtigter dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt. Der Treuhandvertrag wird wirksam, wenn die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt.

Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Beitritt schriftlich bestätigt.

### 2. Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Der Anleger kann die auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist an die Treuhandkommanditistin PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg, Fax: 040.734 357 911, E-Mail: mail@pw-ag.com, zu richten.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach

Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag zum Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Person zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn er vor Abgabe seiner Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass die Fondsgesellschaft vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnt. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Sein Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf seinen ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor er sein Widerrufsrecht ausgeübt hat. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung seiner Widerrufserklärung, für die Fondsgesellschaft mit deren Empfang.

Eine entsprechende Widerrufsbelehrung ist in der Beitrittserklärung enthalten und vom Anleger gegenzuzeichnen.

### **3. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen**

Die Fondsgesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31.12.2022. Die Geschäftsführung kann unabhängig davon die Dauer der Fondsgesellschaft zweimal um bis zu ein Jahr verlängern. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Fortsetzung der Fondsgesellschaft und damit die Verlängerung ihrer Beteiligungsdauer beschließen.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Abfindungsguthaben. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Treuhandvertrag vom Anleger und von der Treuhandkommanditistin entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach § 7 des Treuhandvertrages und §§ 23 ff. des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 6 des Treuhandvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

### **4. Rechtsordnung und Gerichtsstand**

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie dem Treuhandvertrag mit der Treuhänderin findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft Bamberg und den Treuhandvertrag Hamburg vereinbart.

### **5. Vertragssprache**

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

### **6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums, spätestens zum 31.12.2015, und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

## **IV. WEITERER RECHTSBEHELF UND EINLAGENSICHERUNG**

### **1. Außergerichtliche Streitschlichtung**

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten



bei der BaFin einzurichten ist. Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

## **2. Einlagensicherung**

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

## **16 ANHANG: GESELLSCHAFTSVERTRAG, TREUHANDVERTRAG, ANLAGEBEDINGUNGEN**

### **16.1 GESELLSCHAFTSVERTRAG**

### **16.2 TREUHANDVERTRAG**

### **16.3 ANLAGEBEDINGUNGEN**

## 16.1 GESELLSCHAFTSVERTRAG

### § 1 FIRMA, SITZ UND GESCHÄFTSJAHR

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:  
PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(Gesellschaft)
2. Die Gesellschaft ist ein extern verwalteter geschlossener Alternativer Publikums-Investmentfonds im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).
3. Sitz der Gesellschaft ist Bamberg.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember des Jahres, in dem die Gesellschaft ihre Tätigkeit begonnen hat.

### § 2 GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

1. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Der Gegenstand der Gesellschaft umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, sich an der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) zu beteiligen, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht.
3. Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Rechtsgeschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die mit diesem Gesellschaftszweck mittelbar und unmittelbar im Zusammenhang stehen und diesen zu fördern geeignet sind. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an solchen beteiligen und Zweigniederlassungen gründen. Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Maßnahmen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.
4. Die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung des Gesellschaftszwecks ist ausgeschlossen. Kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Liefer- und Dienstleistungsverkehrs sind hiervon nicht erfasst.

### § 3 INVESTITIONSKRITERIEN

1. Um eine Risikodiversifikation bei den einzugehenden Investitionen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft im Sinne der Gesellschaft zu erreichen, sind gleichlautende Investitionskriterien auf Fonds- wie auch auf Beteiligungsgesellschaftsebene gesellschaftsvertraglich vorgegeben.

2. Folgende Investitionskriterien sind zu berücksichtigen:

- a) Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Projektentwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien.
- b) Die Investitionen dürfen nur innerhalb der abgestimmten Metropolregionen erfolgen. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern.
- c) Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt.
- d) Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt.
- e) Für alle Projektentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet.
- f) Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungsgesellschaft- und Objektebene ist untersagt.
- g) Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen.
- h) Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Publikumsfonds ist nicht zulässig.
- i) Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT-Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen.

### § 4 ANLAGEBEDINGUNGEN

Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt, die nicht Gegenstand des Gesellschaftsvertrages sind. In den Anlagebedingungen wird festgelegt, welche unterschiedlichen Vermögensgegenstände für die Gesellschaft prinzipiell erworben werden dürfen und es werden Anlagegrenzen festgelegt.

### § 5 RECHTFORM, DAUER DER GESELLSCHAFT, GESELLSCHAFTER, GESELLSCHAFTSKAPITAL, ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN, MITTELVERWENDUNG FÜR BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft. Die Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2022 errichtet. Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss eine Fortsetzung der Gesellschaft und damit die Verlängerung ihrer Beteiligungsdauer beschließen. Die Geschäftsführung kann unabhängig davon die Dauer der Gesellschaft zweimal um bis zu ein Jahr verlängern. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Verlängerung bereits vorab zu.

2. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die PROJECT Fonds Reale Werte GmbH (Geschäftsführung oder Komplementärin) mit Sitz in Bamberg.

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

3. Treuhandkommanditistin ist die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Treuhandkommanditistin) mit Sitz in Hamburg mit einer anfänglichen Kommanditeinlage von 1.000 EUR. Diese anfängliche Kommanditeinlage hält die Treuhandkommanditistin auf eigene Rechnung. Die Treuhandkommanditistin hat bezüglich ihrer Pflichteinlage keine Stimmrechte.

4. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, umfasst der Begriff »Gesellschafter« in diesem Gesellschaftsvertrag neben der Komplementärin sowohl die Direktkommanditisten (einschließlich der Treuhandkommanditistin) als auch die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beitretenden Personen (Treugeber der Treuhandkommanditistin).

Der Begriff »Anleger« umfasst die Treugeber der Treuhandkommanditistin sowie die Direktkommanditisten mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin. Der Begriff »Kommanditisten« umfasst auch die Treuhandkommanditistin sowie deren Treugeber, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist.

5. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen. Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Mindestkapital der Gesellschaft von 15 Millionen EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Gesellschaft 13,35 Millionen EUR in die Beteiligungsgesellschaft investieren soll. Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Gesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Mindestkapital von 15 Millionen EUR. Das Zielkapital der Gesellschaft beträgt 50 Millionen EUR. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 75 Millionen EUR zu erhöhen.

Der Platzierungszeitraum der Gesellschaft endet am 31.12.2014 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter maximal bis zum 31.12.2015 zu verlängern.

6. Eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals über das am Ende des Platzierungszeitraums (§ 5 Ziffer 5) bestehenden Zielkapitals hinaus bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter. Wird eine Kapitalerhöhung mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht des einzelnen

Gesellschafters verbunden (keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung).

7. Im Rahmen der Platzierung des Eigenkapitals gemäß der vorstehenden Ziffer 5 und im Fall etwaiger Kapitalerhöhungen gemäß der vorstehenden Ziffer 6 wird die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Kapitaleinlage durch Aufnahme weiterer Treugeber zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin wird von der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Treugebern entsprechende Aufnahmeverträge (Beitrittserklärungen) mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Gesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen.

8. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige, natürliche und juristische Personen der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten. Mit Zustimmung der Geschäftsführung können auch außerhalb Deutschlands ansässige, natürliche und juristische Personen der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der Gesellschaft gegenüber Dritten darstellt.

Personen die (i) Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (»Green Card«), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt / Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritanniens oder Australien haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritanniens oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten, sind als Kommanditisten der Gesellschaft ausgeschlossen. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Geschäftsführung haben Gesellschafter zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt.

9. Der Erwerb oder das Halten eines Anteils als Treuhänder für Dritte ist generell nicht vorgesehen und nur mit Zustimmung der Geschäftsführung zulässig.

10. Die Gesellschaft erhöht ihre Kommanditbeteiligung an der Beteiligungsgesellschaft in dem Maße, in dem Investitionskapital in der Gesellschaft zur Verfügung steht. Die Kapitaleinzahlungen der beitretenden Anleger werden zur Investition in die Beteiligungsgesellschaft verwendet sowie zur Erfüllung der vertraglichen, gesetzlichen oder sonstigen Verpflichtungen der Gesellschaft.

Soweit die Beteiligungsgesellschaft das ihr zur Verfügung stehende Investitionskapital nicht entsprechend ihrem Gesellschaftszweck einsetzen kann, werden die jeweils verbleibenden liquiden Barmittel

tel der Beteiligungsgesellschaft zur Bildung der Liquiditätsreserve verwendet oder müssen zwischenzeitlich angelegt werden. Die geleisteten Einlagen der Gesellschaft in die Beteiligungsgesellschaft werden so lange verzinslich auf einem Euro-Bankkonto zum jeweils geltenden variablen Zinssatz angelegt, bis diese Mittel schrittweise von der Beteiligungsgesellschaft für Neuinvestitionen und sonstige zulässige Maßnahmen verwendet werden oder anderweitig für den Geschäftsbetrieb der Beteiligungsgesellschaft und die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve benötigt werden. Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft ist die Geschäftsführung im Rahmen ihrer gemäß § 6 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse zum Abschluss von rechtsverbindlichen Zeichnungsvereinbarungen der Gesellschaft mit der Beteiligungsgesellschaft ermächtigt, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Gesellschafter bedarf. Die Gesellschaft wird dabei höhere Einlageverpflichtungen als 13,35 Millionen EUR für die Beteiligungsgesellschaft nur eingehen, soweit die entsprechenden Einlageverpflichtungen der Gesellschaft gegenüber der Beteiligungsgesellschaft nach Auffassung der Geschäftsführung betragsmäßig aus den zum Zeitpunkt der Abgabe der jeweiligen Erhöhungsmittelteil eingezahlten Kapitaleinlagen der Gesellschafter in die Gesellschaft erfüllt werden können. Bei ihrer Beurteilung wird die Geschäftsführung die rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Verpflichtungen der Gesellschaft berücksichtigen.

11. Die Geschäftsführung ist im Rahmen ihrer gemäß § 6 bestehenden Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse ermächtigt, Barmittel, die die Gesellschaft von der Beteiligungsgesellschaft aus der Rückführung von investiertem Kapital erhält, zu reinvestieren. Die Gesellschaft kann die vorgenannten Barmittel, die sie von der Beteiligungsgesellschaft aus Rückführung von investiertem Kapital erhält, zu dem Teil an die Gesellschafter ausschütten, der für die Begleichung von individuell gewählten gewinnunabhängigen Entnahmen benötigt wird.

#### **§ 6 GESCHÄFTSFÜHRUNG, VERTRETUNG, VERGÜTUNG DER KOMPLEMENTÄRIN, WETTBEWERBSVERBOT, HAFTUNG**

1. Die Vertretung der Gesellschaft sowie die Geschäftsführung obliegt grundsätzlich der Komplementärin. Die Komplementärin ist von der Gesellschaft in vollem Umfang zur Vertretung der Gesellschaft bevollmächtigt. Die Komplementärin ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gilt auch für die gesetzlichen Vertreter der Komplementärin, soweit sie gleichzeitig als Vertreter eines Dritten handeln. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gehören nicht zu den Aufgabenbereichen der Komplementärin. Diese Aufgaben werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen (§ 7).
2. Die Kommanditisten sind an der Geschäftsführung der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Regelung in § 14 bleibt unberührt. Die Komplementärin hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes und dabei unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln. Die Komplementärin

muss ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes ausüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten bemühen und, wenn dies sich nicht vermeiden lassen, dafür sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

3. Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2014 – eine jährliche Vergütung in Höhe von pauschal 5.000 EUR zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jährlich zahlbar und spätestens zum 30. Dezember eines jeden Jahres fällig. Für die Übernahme der laufenden Geschäftsführung erhält die Komplementärin ab dem Jahr 2014 eine jährliche Vergütung in Höhe von pauschal 10.000 EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist, beginnend ab dem Monat der Genehmigung des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, zum jeweiligen Monatsende in Höhe von 1/12 zur Zahlung fällig.

Scheidet die Komplementärin aus der Gesellschaft aus oder tritt sie unterjährig ein, erhält sie ihren Anteil an der Vergütung zeitanteilig. Die Komplementärin hat Anspruch auf Erstattung aller mit der Geschäftsführung und Vertretung zusammenhängenden Drittkosten und Aufwendungen.

4. Die Komplementärin wird als die für Steuerangelegenheiten zuständige Gesellschafterin der Gesellschaft bestimmt. In dieser Eigenschaft ist die Komplementärin ermächtigt, alle etwaigen Wahlmöglichkeiten der Gesellschaft für Steuerzwecke in Deutschland und in den Ländern auszuüben, in denen die Gesellschaft dank ihrer Investitionen steuerliche Wahlmöglichkeiten hat, wenn dies unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll erscheint.
5. Die Komplementärin sowie deren Organe unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (§ 112 HGB). Dasselbe gilt sinngemäß für die Organe und Vertreter der Komplementärin.
6. Soweit die Komplementärin schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haftet die Komplementärin jeweils nur, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Gesellschaft stellt die Komplementärin von jeglicher Dritthaftung wie Verluste, Kosten, Schadenersatzleistungen und Anwalts-honorare frei, die durch ihre Tätigkeit für die Gesellschaft entsteht, soweit die Komplementärin nicht wegen ihres die Dritthaftung auslösenden Verhaltens gemäß dem vorhergehenden Absatz auch gegenüber der Gesellschaft haften und/oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht.

7. Soweit gesetzlich zulässig ist die Komplementärin berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft Dritte mit Aufgaben der Geschäftsführung und mit der Vertretung der Gesellschaft zu beauftragen, entsprechende Geschäftsbesorgungsverträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die eigene Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin und deren Verantwortung für die Geschäftsführung werden hiervon nicht berührt, ebenso wenig die Vertretungsbefugnis der Komplementärin.

## § 7 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft bestellt die PROJECT Investment AG als externe Verwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB für die Gesellschaft.
2. Darüber hinaus wird die Komplementärin ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Darüber hinaus ist die Komplementärin befugt, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen beziehungsweise zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an diese gestellt werden, zu erfüllen.

Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft beziehungsweise der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die Komplementärin im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge.
4. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bedarf zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen

Geschäftsbetrieb hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

5. In Not- und in Eilfällen hat die Komplementärin – und im Fall einer Übertragung von Befugnissen und Kompetenzen durch die Komplementärin im Sinne der vorstehenden Ziffer 2 die Kapitalverwaltungsgesellschaft – das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne zustimmenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen. Hat die Komplementärin beziehungsweise die Kapitalverwaltungsgesellschaft hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
6. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen der Bestellung ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf die Verwahrstelle sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft beziehungsweise der Gesellschafter an die Verwahrstelle.
7. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen der Bestellung ferner zum Abschluss des Vertrages über treuhänderische Tätigkeiten zwischen der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin ermächtigt.
8. Soweit rechtlich erforderlich und zulässig, ist die Komplementärin – unabhängig von der Beauftragung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – nicht daran gehindert, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft jederzeit selbst wahrzunehmen.

## § 8 BEITRITT, AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT, HAFTUNG DER KOMMANDITISTEN

1. Die Anleger treten der Gesellschaft durch Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin bei. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage der Anleger (»gezeichnete Kommanditeinlage«) festgelegt.
2. Die Anleger zeichnen eine Einlage, die aus einer Kapitaleinlage und einem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent der Kapitaleinlage besteht. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten (nachfolgend »Kommanditeinlage«) entspricht seiner jeweils eingezahlten Kommanditeinlage.
3. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt 10.000 EUR. Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein.
4. Aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers wird ein Teilbetrag in Höhe von 1 Prozent in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

5. Die Anleger beteiligen sich durch ihren Beitritt zunächst nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft; der jeweilige Beitritt wird wirksam, sobald die vom Anleger unterschriebene Beitrittserklärung von der Geschäftsführung und der Treuhandkommanditistin angenommen wurde. Rechte der Gesellschafter/Treugeber erwachsen erstmals zum Ende des Monats, in dem die Treuhandkommanditistin die Annahme erklärt und die vertraglich vereinbarte Einmalzahlung nebst Ausgabeaufschlag eingegangen ist.

6. Die Anleger sind zur Leistung der Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent auf die Kapitaleinlage gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung durch Einzahlung auf das dort angegebene Konto der Gesellschaft verpflichtet. Die Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) ist in der Währung Euro zu leisten. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme erfolgt als Einmalzahlung. Die Einmalzahlung ist innerhalb von 14 Tagen nach Wirksamwerden des Beteiligungsvertrages beziehungsweise gemäß dem auf der Beitrittserklärung vereinbarten Zahlungstermin zu erbringen.

Die Treuhandkommanditistin hat Kapitaleinlagen nebst Ausgabeaufschlag jedoch nur insoweit zu leisten, als die Treugeber ihr die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber der Gesellschaft berechtigt, ihre Einlageverpflichtung zu erfüllen, indem sie ihre Zahlungsansprüche gegen die Treugeber an Erfüllung statt an die Gesellschaft abtritt. Die Gesellschaft ist beauftragt und bevollmächtigt, die Ansprüche gegen Anleger auf Zahlung rückständiger Einlagen nebst Ausgabeaufschlag geltend zu machen und einzuziehen.

7. Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt mit deren vollständiger Einzahlung. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

8. Eine Rückgewähr der Kommanditeinlage oder eine Auszahlung die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

9. Erbringt ein Kommanditist seine Kommanditeinlage (nebst 5 Prozent Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß Ziffer 6, so ist die Geschäftsführung in Vertretung der übrigen Gesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt

und bevollmächtigt, nach fruchtloser schriftlicher Mahnung unter Ausschluss- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung den betreffenden Kommanditisten durch schriftliche Erklärung fristlos aus der Gesellschaft auszuschließen oder die Kommanditeinlage auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabzusetzen, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Der Ausschluss beziehungsweise die Herabsetzung wird drei Werktage nach Absendung der schriftlichen Erklärung der Geschäftsführung (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des betroffenen Gesellschafters wirksam. Sämtliche Kosten und Aufwendungen der Gesellschaft für den Ausschluss oder die Herabsetzung trägt der säumige Kommanditist.

Der ausgeschlossene Kommanditist ist gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten – mindestens jedoch einen Betrag in Höhe von 11 Prozent der gezeichneten Kommanditbeteiligung und zusätzlich den Ausgabeaufschlag – zur Deckung der im Finanz- und Investitionsplan (Anlage) dargestellten Kosten zu tragen. Weiterhin trägt der ausscheidende Gesellschafter für seinen Ausschluss eine pauschale Aufwandschädigung gegenüber der Geschäftsführung in Höhe von 480 EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Die Geschäftsführung ist insoweit zur Verrechnung mit etwaigen Rückzahlungsansprüchen berechtigt. Dem Kommanditisten bleibt es vorbehalten, der Gesellschaft einen geringeren Schaden nachzuweisen. Ein so ausgeschlossener Kommanditist nimmt im Geschäftsjahr des Austritts nicht am Ergebnis, am Vermögen und an den Ausschüttungen der Gesellschaft teil.

Im Fall der Herabsetzung soll die verbleibende Kommanditeinlage regelmäßig mindestens 10.000 EUR betragen und jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Wird die Kapitaleinlage eines Treugebers herabgesetzt, so erfolgt eine entsprechende anteilige Herabsetzung der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin.

Ein in Verzug befindlicher Gesellschafter hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Der Geschäftsführung steht es frei, einen darüber hinausgehenden Verzugschaden geltend zu machen. Im Falle der Herabsetzung der Kommanditeinlage trägt der hiervon betroffene Gesellschafter die damit verbundenen Kosten. Bereits geleistete Verzugszinsen werden in diesem Fall nicht zurückerstattet. Die Erhebung von Verzugszinsen und pauschaliertem Schadenersatz steht im pflichtgemäßen Ermessen der Geschäftsführung.

## § 9 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEGER

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin an der geplanten Kapitalerhöhung zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teilnimmt und ihren Gesellschaftsanteil für die Treugeber halten wird.

Dieses Treuhandverhältnis ist in dem Treuhandvertrag geregelt, den die Treuhandkommanditistin mit jedem Treugeber abschließt. Die Gesellschafter haben diesen Treuhandvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Im Innenverhältnis der Gesellschafter gelten die Treugeber als Kommanditisten und damit als Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft, an einem Abfindungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte, sowie für die Ausübung von Rückgaberechten und die Beteiligung an diesbezüglichen Rückgabeerlösen. Die Gesellschafter sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und Kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte ausüben können.
3. Die Treuhandkommanditistin darf über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung nur auf schriftliche Weisung oder mit schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Treugebers verfügen, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist.
4. Jeder Treugeber, der als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen werden will, hat der Treuhandkommanditistin unverzüglich eine über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die die Treuhandkommanditistin zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft den Sonderrechtsnachfolger an einem Kommanditanteil sowie den Treugeber im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses. Die mit der Vollmachtserteilung und Eintragung in das Handelsregister verbundenen Kosten trägt der Treugeber. Gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrags hat die Treuhandkommanditistin für den Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Treuhandvertrags aufschiebend bedingt die treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung in Höhe des Beteiligungsbetrags, den der Treugeber zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin hält, an den Treugeber abgetreten.
5. Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Treugebern der Begriff »Kapitaleinlage« oder »Kapitalanteil« eines Treugebers verwendet wird, ist damit derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint, den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Treugeber treuhänderisch hält.

## § 10 WECHSEL VON DER TREUGEBERSTELLUNG IN DIE KOMMANDITISTENSTELLUNG

Jeder Treugeber kann zum 31. Dezember eines Jahres schriftlich die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Die Gesellschaft hat diesem Verlangen zu entsprechen, wenn der jeweilige Treugeber der Treuhandkommanditistin eine den Erfordernissen des § 9 Ziffer 4 entsprechende Handelsregistervollmacht erteilt hat. Das Treuhandverhältnis endet und die Kommanditbeteiligung beginnt dann zeitgleich mit dem Tag, an dem der ehemalige Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Im Übrigen erfolgt der Wechsel von der Treugeberstellung in die Kommanditistenstellung nach Maßgabe des Treuhandvertrags. Die Kosten für die Erteilung der Handelsregistervollmacht trägt jeder Anleger selbst.

## § 11 INFORMATION DER GESELLSCHAFTER, KONTROLL- UND AUSKUNFTSRECHTE

1. Die Gesellschaft informiert ihre Gesellschafter im Jahresbericht gemäß Kapitalanlagegesetzbuch über die Entwicklung der eingegangenen Investitionen sowie gegebenenfalls unterjährig im Rahmen von Quartalsberichten.
2. Den Gesellschaftern steht, vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen, ein Kontrollrecht in dem in § 166 HGB bestimmten Umfang zu. Sie können auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten die Bücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einsehen, um die Richtigkeit des Jahresabschlusses zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Kopien Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen und den ordentlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und Vertragspartner nicht beeinträchtigen.
3. Der Bevollmächtigte nach Ziffer 2 hat sich der Gesellschaft gegenüber zur Verschwiegenheit auch gegenüber dem Einsicht nehmenden Anleger zu verpflichten. Letzteres gilt allerdings nur im Hinblick auf unternehmensspezifisches Know-how der Gesellschaft darstellende Geschäftsgeheimnisse, deren Bekanntwerden die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft beeinträchtigen könnte. Im Zweifel obliegt die Benennung einer Information als Geschäftsgeheimnis der Geschäftsführung. Sie kann der Entscheidung über die Auswahl des Einsichtsbevollmächtigten aus wichtigem Grund widersprechen. Wird der nachfolgenden Auswahlentscheidung erneut wirksam widersprochen, so wird der Einsichtsbevollmächtigte durch die Wirtschaftsprüferkammer bestimmt. Die Kosten für den Einsichtsbevollmächtigten und etwaige Kosten der Wirtschaftsprüferkammer trägt der Einsicht verlangende Anleger.

## § 12 TREUHANDKOMMANDITISTIN, VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für die in Folge der Kapitalerhöhung zu erbringenden Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer (Treuhandgebühr). Diese Vergütung ist im Investitionsplan enthalten und in Abhängigkeit vom Platzierungsstand fällig.
2. Für die laufende Tätigkeit als Treuhandkommanditistin beträgt die Vergütung 0,05 Prozent p. a. des gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
3. Soweit das gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag bestehende Auftragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin vorzeitig beendet wird, wird der volle Monatsbetrag der Vergütung für den Monat, in den die Beendigung fällt, am Tag der Beendigung zur Zahlung fällig.
4. Die Vergütungen gemäß § 12 Ziffer 1 und Ziffer 2 werden unter Entlastung der Treugeber von der Gesellschaft geschuldet und im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.
5. Kosten für Sondertätigkeiten wie zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung und Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten.
6. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen wie zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen und Steuerberatungskosten sind vom übertragenden Anleger zu tragen.

## § 13 BEIRAT

1. Zur Beratung der Geschäftsführung kann in der Gesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung eingerichtet werden. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern aus dem Kreis der Gesellschafter, die durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden.
2. Die Mitglieder des Beirates werden jeweils für zwei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.
3. Der Beirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung.
4. Der Beirat ist nicht berechtigt einem der Organe der Gesellschaft, insbesondere der Komplementärin und der Verwaltungsgesellschaft, Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist jedoch berechtigt, von der Geschäftsführung Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen und dieser Empfehlungen zu geben. Auf Beschluss des Beirates ist eines seiner Mitglieder oder eine vom Beirat bestimmte Person, die beruflich zur Verschwiegenheit

verpflichtet ist, berechtigt, die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen.

5. Die Geschäftsführung oder ein von ihr benannter Vertreter hat das Recht, an Beiratssitzungen teilzunehmen und ist dementsprechend zu laden.
6. Die Mitglieder des Beirates erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen keine weitere Vergütung, es sei denn die Gesellschafterversammlung beschließt eine solche Vergütung.

## § 14 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

1. Die von den Gesellschaftern in Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschluss. Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen die folgenden Beschlussgegenstände:
  - a) Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) Entlastung der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Verwaltungsgesellschaft;
  - c) Ergebnisverwendungen;
  - d) Änderung des Gesellschaftsvertrags;
  - e) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 24 (§ 8 Ziffer 9 bleibt unberührt);
  - f) Änderung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 5 Ziffer 1;
  - g) Auflösung der Gesellschaft gemäß § 27 Ziffer 1 lit. a);
  - h) Verschmelzung, Umwandlung, Spaltung der Gesellschaft oder andere Verträge gemäß Umwandlungsgesetz;
  - i) Erhöhung des Gesellschaftskapitals über den Betrag des bei Schließung des Fonds bestehenden Gesellschaftskapitals hinaus und/oder eine Verlängerung über den Platzierungszeitraum gemäß § 5 Ziffer 5 hinaus;
  - j) Aufnahme eines neuen Komplementärs im Fall des Ausscheidens der Komplementärin aus der Gesellschaft;
  - k) Wahl, Entlastung und Abberufung der Beiratsmitglieder vorbehaltlich § 13 Ziffer 1;
  - l) Wahl des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses;
  - m) Kündigung des Fondsverwaltungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie des Verwahrstellenvertrages;



- n) alle sonstigen ihnen in diesem Vertrag zugewiesenen sowie ihnen von der Geschäftsführung zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten, wie unter anderem Änderung der Anlagebedingungen.
2. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist oder das Gesetz zwingend eine höhere Mehrheit vorsieht, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
  3. Einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen bedürfen die Beschlüsse in den in § 14 Ziffer 1 lit. g), h) und m) genannten Angelegenheiten. Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist der letzte Tag des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Beschlussfassung stattfindet beziehungsweise beendet wird.
  4. Beschlüsse über die Änderung des Gesellschaftsvertrages, soweit hierdurch Rechte der Komplementärin berührt werden, sowie zur Auflösung der Gesellschaft, können nur mit Zustimmung der Komplementärin gefasst werden.
  5. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
  6. Die Gesellschafter erteilen hiermit bereits vorab ihre Zustimmung zu sämtlichen Beschlüssen und Maßnahmen sowie etwaigen zusätzlichen Kosten, die für die weitere Anpassung der Gesellschaft an die regulierungsrechtlichen Rahmenbedingungen nach der AIFM-Richtlinie sowie des KAGB notwendig sind; soweit dies eine Änderung des Gesellschaftsvertrages erfordert, können diese mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Soweit diese erteilte Vorabzustimmung rechtlich nicht ausreichend ist und die Durchführung von gesonderten Gesellschafterbeschlüssen diesbezüglich notwendig ist, erklären die Gesellschafter hiermit bereits ihre Bereitschaft, gebotene Maßnahmen und etwaigen zusätzlichen Kosten, die in Bezug auf die Umsetzung der AIFM-Richtlinie und des KAGB erforderlich sind, zuzustimmen. Kosten, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie und des KAGB anfallen oder in Zukunft anfallen werden, sind ausschließlich von der Gesellschaft zu tragen.

## § 15 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG, BESCHLUSSFASSUNG

1. Die Gesellschafterversammlung findet entweder als Präsenzversammlung (nachfolgend ›Präsenzversammlung‹) oder, soweit nicht mindestens 20 Prozent des stimmberechtigten Kapitals gemäß Ziffer 7 widersprechen, im Wege schriftlicher Beschlussfassung (nachfolgend ›schriftliches Verfahren‹) statt. Präsenzversammlung und schriftliches Verfahren werden nachfolgen zusammen auch

›Gesellschafterversammlung‹ genannt. Die Gesellschafterversammlung entscheidet durch Beschluss.

2. Die ordentliche Präsenzversammlung oder das regelmäßig an deren Stelle stattfindende schriftliche Verfahren findet einmal jährlich und spätestens 6 Monate nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt, erstmals für das Geschäftsjahr 2014. Eine Gesellschafterversammlung vor dem vorgenannten Termin ist zulässig.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen, die ebenfalls im schriftlichen Verfahren abgehalten werden können, finden statt, wenn
  - a) die Geschäftsführung hierzu einlädt oder
  - b) Gesellschafter, die mindestens 9 Prozent des Gesellschaftskapitals nachweislich vertreten dies verlangen oder
  - c) der Beirat dies fordert.

Der Einberufungsantrag nach b) und c) hat schriftlich und unter Angabe der Beschlussgegenstände, einer Begründung und des Beschlussverfahrens zu erfolgen.

4. Die Präsenzversammlungen werden von der Geschäftsführung einberufen und finden in Deutschland statt. Die Einberufung erfolgt durch schriftliche Einladung der Gesellschafter unter Angabe der Tagesordnung, des Versammlungsortes und der Versammlungszeit. Die Einladung erfolgt an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters. Zwischen der Absendung der Einladungen (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) und dem Termin der Gesellschafterversammlung müssen zwei Wochen liegen, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung mitgerechnet werden. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die Frist muss aber in jedem Fall sieben Tage betragen, wobei hier der Tag der Absendung und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet werden. Die Präsenzversammlung wird von der Geschäftsführung oder von einem durch sie bevollmächtigten Dritten geleitet. Die Teilnahme ist nur Gesellschaftern oder ihren Bevollmächtigten gestattet, soweit nicht abweichend hiervon der Versammlungsleiter die Teilnahme gestattet.
5. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Gesellschafterversammlung mit Ausnahme der persönlichen Kosten der Gesellschafter trägt die Gesellschaft.

6. Zur Einleitung des schriftlichen Verfahrens hat die Geschäftsführung die Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Verfahren den Gesellschaftern zu übersenden. Sie bestimmt die Abstimmungsfrist für die Abgabe der Stimmen, die nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Absendung der Beschlussunterlagen (maßgeblich ist das Datum des Poststempels) enden darf. Die

Aufforderung zur Beschlussfassung hat die Beschlussgegenstände, die Mitteilung des genauen Verfahrens und die Angabe des letzten Abstimmungstages zu enthalten. Die Aufforderung zur Beschlussfassung erfolgt schriftlich an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse eines jeden Gesellschafters.

7. Hat die Geschäftsführung das schriftliche Verfahren eingeleitet, sind die Kommanditisten berechtigt, binnen 10 Tagen nach Absendung der Aufforderung zur Teilnahme am Abstimmungsverfahren Widerspruch einzulegen. Erklären insgesamt mindestens 20 Prozent des Kommanditkapitals den Widerspruch, ist die Geschäftsführung verpflichtet, eine Präsenzversammlung einzuberufen. Der Widerspruch bedarf der Schriftform und ist an die Gesellschaft zu richten. Zur Einhaltung der Frist von 10 Tagen ist der Zugang bei der Gesellschaft maßgeblich.
8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 30 Prozent des stimmberechtigten Kapitals bei der Gesellschafterversammlung vertreten sind. Fehlt es an der Beschlussfähigkeit, ist – soweit die Geschäftsführung dies für notwendig erachtet – eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung gemäß § 15 Ziffer 4 beziehungsweise § 15 Ziffer 6 einzuberufen. Die so neu einberufene Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall – unabhängig von der Höhe des vertretenen stimmberechtigten Kapitals – beschlussfähig, sofern in der erneuten Einberufung ausdrücklich hierauf hingewiesen worden ist.
9. Stimmenthaltungen zählen bei der Ermittlung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber nicht als abgegebene Stimme für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit.
10. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe der eingezahlten Kapitaleinlagen (Kapitalkonto I). Ein Kapitalanteil von 500 EUR gewährt jeweils eine Stimme.
11. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die Stimmrechte aus ihrem Kommanditanteil unterschiedlich entsprechend den treuhänderisch für die Anleger gehaltenen Beteiligungen nach Maßgabe von deren Weisungen auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Im Übrigen kann ein Kommanditist das Stimmrecht aus einem Kommanditanteil nur einheitlich ausüben.
12. Weisungen an die Treuhandkommanditistin sind schriftlich zu erteilen. Geht der Treuhandkommanditistin bis spätestens drei Werktage vor dem Termin der Präsenzversammlung beziehungsweise innerhalb der Frist für die schriftliche Abstimmung keine ausdrückliche Weisung zu, gilt dies als Erklärung und Weisung des Treugebers an die Treuhandkommanditistin einem eventuellen Beschlussvorschlag der Geschäftsführung Zustimmung zu erteilen. Der Treugeber ist in der Einladung zur Gesellschafterversammlung auf diese Rechtsfolge hinzuweisen. Abweichende Weisungen des Treugebers, die der Treuhandkommanditistin nach dieser Frist, aber vor der Gesellschafterversammlung zugehen, wird die Treuhandkommanditistin nicht berücksichtigen. Der Treugeber ermächtigt und bevollmächtigt insoweit die Treuhandkommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sein Stimmrecht in der Höhe auszuüben, wie es der Kapitaleinlage des Treugebers entspricht.
13. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Gesellschafter oder durch einen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater oder durch seinen Finanzberater/Vermittler des Gesellschaftsanteils vertreten lassen; die Vertretungsmacht ist durch schriftliche Vollmacht nachzuweisen. Mehrfachvertretung ist zulässig. Die Vollmacht ist zu Beginn der Präsenzversammlung der Treuhandkommanditistin, der Geschäftsführung oder dem Leiter der Versammlung auszuhändigen oder bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren der Stimmabgabe beizufügen und darf nicht älter als sechs Monate sein. Der Vorlage einer Vollmacht bedarf es nicht, wenn die Treuhandkommanditistin für den Treugeber abstimmt.
14. Ist ein Treugeber auf einer Präsenzversammlung weder persönlich anwesend noch durch einen Dritten vertreten beziehungsweise beteiligt sich nicht am schriftlichen Verfahren gemäß § 15 Ziffer 6 oder widerspricht diesem Verfahren gemäß § 15 Ziffer 7 nicht, übt die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht gemäß § 15 Ziffer 12 aus.
15. Die Gesellschafter sind auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, es sei denn, dass es sich um ihre Entlastung oder um ihre Befreiung von einer Verbindlichkeit oder um die Entziehung eines ihnen zustehenden Rechts aus wichtigem Grund handelt. Das Recht und die Pflicht der Treuhandkommanditistin zur Abgabe der beauftragten Stimmrechte bleibt hiervon unberührt.
16. Die Gesellschafterbeschlüsse sind einschließlich der Abstimmungsergebnisse (abgegebene Stimmen, Zustimmung, Ablehnung, Enthaltung) zu protokollieren sowie von der Geschäftsführung beziehungsweise bei Präsenzversammlungen von deren Leiter zu unterzeichnen. Die Protokollierung erfolgt dabei in der Regel durch die Geschäftsführung oder eine durch sie bestimmte Person. Eine Kopie des Protokolls wird den Gesellschaftern zugesandt.
17. Einwendungen gegen das Protokoll sind innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Wochen schriftlich gegenüber der Gesellschaft geltend zu machen. Über die Einwendungen wird im Rahmen der nächsten Gesellschafterversammlung entschieden. Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann durch einen Gesellschafter nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat durch Klage gegenüber der Gesellschaft geltend gemacht werden. Maßgebend für den Beginn der jeweiligen Frist ist die Aufgabe des Protokolls beziehungsweise der schriftlichen Mitteilung zur Post unter Adressierung an die zuletzt der Gesellschaft benannte Adresse des Gesellschafters. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

## § 16 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Für jeden Gesellschafter wird in Höhe seines gezeichneten Kapitals ein Kapitalkonto I geführt. Nach Volleinzahlung der Kapitaleinlage ist der Kapitalanteil fest, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
2. Auf dem Kapitalkonto II wird der Ausgabeaufschlag verbucht. Das Kapitalkonto II des Gesellschafters ist zum Ende des Geschäftsjahres des individuellen Beitritts aufzulösen.
3. Ausschüttungen, sonstige Entnahmen und Einlagen sowie der Jahresüberschuss, soweit er nicht mit Verlustvorträgen zu verrechnen ist, werden auf dem Kapitalkonto III verbucht.
4. Jahresfehlbeträge werden auf Verlustvortragskonten ausgewiesen.
5. Die Kapitalkonten werden nach Abschluss des Platzierungszeitraums (§ 5 Ziffer 5) nicht »verzinst«. Während des Platzierungszeitraums wird das Guthaben der Anleger auf dem Kapitalkonto I mit 6 Prozent p. a. »verzinst« (nachfolgend »Frühzeichnerbonus«). Der Frühzeichnerbonus wird den Anlegern im Rahmen der jährlichen Gewinnverteilung als Vorabgewinn zugewiesen. Durch die Gewährung des zeitlich befristeten Frühzeichnerbonus wird keine neue Anteilsklasse im Sinne von §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB begründet.
6. Der Vorabgewinn wird ab dem Datum der vollständigen Einmaleinlage inklusive Ausgabeaufschlag und dem rechtsgültigen Beitritt zur Gesellschaft berechnet, längstens bis zum 31.12.2015 oder dem tatsächlichen Ende des Platzierungszeitraums ohne »Zinseszinsberechnung«. Der Vorabgewinn wird dem Verlustvortragskonto gutgeschrieben.

## § 17 BÜCHER, JAHRESBERICHT

1. Die Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, für die Gesellschaft eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung entsprechende Buchführung zu unterhalten und innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der geltenden steuer- und handelsrechtlichen Vorschriften aufzustellen. Die für Buchführung, Bilanzierung und Jahresbericht anfallenden Kosten trägt die Gesellschaft.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht ist von einem Wirtschaftsprüfer beziehungsweise einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind der Gesellschafterversammlung zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen.
3. Den Gesellschaftern ist zusammen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung, in der der Jahresabschluss genehmigt werden soll, ein Verweis zu geben, an welchen Stellen der Jahresbericht gemäß Kapitalanlagegesetzbuch zur Verfügung steht.

4. Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

## § 18 SONDERBETRIEBSAUSGABEN

1. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass sie Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) nicht bei ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft geltend machen können.
2. Zur Berücksichtigung seiner Sonderbetriebsausgaben ist jeder Gesellschafter verpflichtet, diese innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres für das Vorjahr der Gesellschaft unaufgefordert unter Beifügung geeigneter Belege mitzuteilen.
3. Sonderbetriebsausgaben, die nicht fristgerecht mitgeteilt werden, können in der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden. Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin sind im Verhältnis zum Gesellschafter berechtigt, aber nicht verpflichtet, verspätet oder unvollständig mitgeteilte Sonderbetriebsausgaben im Feststellungsverfahren noch geltend zu machen, sofern der Gesellschafter die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt.

## § 19 BETEILIGUNG AM ERGEBNIS UND AM VERMÖGEN

1. Für die Ergebnisverteilung ist die Summe aus eingezahlter Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) und den Salden des Kapitalkontos III sowie des Verlustvortragskontos maßgebend (maßgeblicher Kapitalanteil). Im Beitrittsjahr sind für die Ergebnisverteilung dem maßgeblichen Kapitalanteil das aufgelöste Kapitalkonto II hinzuzurechnen und die nach § 19 Ziffer 3 individuell zuzurechnenden Initialkosten in Abzug zu bringen. Das handelsrechtliche Jahresergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis der Beteiligungsgesellschaft und dem erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft zusammen. Das handelsrechtliche Jahresergebnis wird vorbehaltlich der Ziffer 3 auf alle Gesellschafter nach dem Verhältnis des maßgeblichen Kapitalanteils verteilt.
2. Ein etwaiger Verlust wird auf alle Gesellschafter im gleichen Verhältnis wie der Gewinn verteilt.
3. Ausgehend vom handelsrechtlichen Gesamtergebnis sind zunächst die im Finanz- und Investitionsplan (siehe Anhang) genannten Initialkosten, die sich aus den fondsabhängigen Kosten sowie den Nebenkosten der Vermögensanlage zusammensetzen, dem einzelnen Gesellschafter nach Verursachung individuell anzurechnen und die »Verzinsung« des Kapitalkontos nach § 16 Ziffer 5 als Vorabgewinn zu berücksichtigen. Der Vorabgewinn erhöht im Jahr seines Anfalls den maßgeblichen Kapitalanteil nach Ziffer 1 nicht.

Das verbleibende Ergebnis ist im Verhältnis der Kapitalbeteiligung unter Berücksichtigung von Ziffer 1 zu verteilen.

## § 20 AUSSCHÜTTUNGEN/ENTNAHMEN

1. Auszahlungen können die Kommanditisten nur zu Lasten ihres Kapitalkontos III verlangen. Voraussetzung für die Auszahlung ist ein Gesellschafterbeschluss, der eine Auszahlung im Verhältnis der Einlagen vorsehen muss, es sei denn der Gesellschafter hat die Option gemäß § 20 Ziffer 3 gewählt und die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft erlaubt eine Auszahlung. Es steht der Geschäftsführung frei, an die Gesellschafter monatliche aconto-Zahlungen (nachfolgend »Vorabentnahmen«) auf die Auszahlung vorzunehmen. Die Geschäftsführung wird der Fassung eines Auszahlungsbeschlusses widersprechen, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft eine solche Zahlung nicht zulässt. Ein diesem Widerspruch entgegenstehender Gesellschafterbeschluss gilt als nicht gefasst. Die Geschäftsführung ist ferner verpflichtet, eine beschlossene Auszahlung auszusetzen, wenn und solange die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft eine dem Entschluss entsprechende Zahlung nicht zulässt.
2. Die Gesellschafter können den zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag in der Gesellschaft thesaurieren. In diesem Fall werden die erwirtschafteten Erträge festgestellt und wieder angelegt.
3. In Abhängigkeit von der vorhandenen Liquidität kann der Treugeber im Rahmen der Beitrittserklärung Entnahmen in Höhe von vier oder sechs Prozent p.a. wählen. Diese Entnahmen werden zu Lasten des Kapitalkontos III gebucht. Die Entscheidung für Entnahmen im Sinne dieser Ziffer beinhaltet zugleich die Zustimmung gemäß § 8 Ziffer 8.
4. Die Thesaurierung gemäß Ziffer 2 beziehungsweise eine Ausschüttung gemäß Ziffer 3 ist vom Gesellschafter im Rahmen seines Beitritts zur Gesellschaft anzugeben.

## § 21 RECHTSGESCHÄFTLICHE VERFÜGUNGEN ÜBER KOMMANDITBETEILIGUNGEN

1. Jeder Kommanditist kann ohne Zustimmung der anderen Mitgesellschafter seine Beteiligung an der Gesellschaft nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung vollständig übertragen oder in sonstiger Weise hierüber verfügen. Die entsprechende Anfrage muss neben der Angabe über den Veräußerungspreis Angaben dazu enthalten, ob der Erwerber die Voraussetzungen des § 5 Ziffer 8 erfüllt. Die Entscheidung der Geschäftsführung über die Zustimmung muss binnen vier Kalenderwochen nach Anzeige der Verfügungsabsicht des jeweiligen Gesellschafters an die Gesellschaft erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen über die Beteiligung an der Gesellschaft kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

- a) die Verfügung die Beschränkungen des § 5 Ziffer 8 dieses Vertrags verletzt oder die von der Geschäftsführung angeforderten Nachweise betreffend der Beschränkungen in § 5 Ziffer 8 nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder
- b) der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den Verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder
- c) der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder
- d) im Fall einer Veräußerung der Geschäftsführung der Veräußerungspreis von den beiden Vertragsparteien nicht verbindlich angezeigt wird.

Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zur Gesellschaft und den Mitgesellschaftern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Gesellschaft schriftlich angezeigt wird.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Jahresende möglich. Die Geschäftsführung darf eine Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung auch erst zu einem späteren Termin zulassen, wenn der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.
3. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.
4. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 16 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Kapitalanteil nicht möglich.
5. Der beitretende Gesellschafter (dies gilt auch für Gesellschafter, die bereits beteiligt sind und ihren Kommanditanteil erhöhen) stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, frei. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Gesellschaft gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.
6. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Eintra-

gung eines neuen Kommanditisten im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

7. Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten und – soweit ein Treuhandverhältnis zu der Treuhandkommanditistin besteht – dem Treuhandvertrag beitreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Schriftform.
8. Im Innenverhältnis zwischen dem Verfügenden, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Kommanditisten nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen (keine gesamtschuldnerische Haftung des verfügenden Kommanditisten und des Erwerbers). Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den verfügenden Kommanditisten auf den Erwerber über.
9. Der Fortbestand der Gesellschaft wird von einem Wechsel der Gesellschafter nicht berührt.
10. Alle Kosten einer Verfügung über Kommanditanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der eintretende Gesellschafter.

## § 22 TOD EINES KOMMANDITISTEN

1. Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit den Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt, sofern bei den neuen Gesellschaftern kein Ausschlussgrund vorliegt sowie die Erben oder Vermächtnisnehmer die Voraussetzungen des § 5 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages erfüllen. Die Geschäftsführung kann die Aufnahme eines Erben oder Vermächtnisnehmers als Kommanditist/Treugeber aus wichtigem Grund ablehnen.

Jeder Kommanditist verpflichtet sich, durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Fall seines Todes eine Aufspaltung seines Kommanditanteils nicht erfolgt.

Ist dies noch nicht erfolgt, gilt Folgendes:

Mehrere Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer sind, sofern kein Testamentsvollstrecker bestellt wurde, verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen schriftlich Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sämtliche Gesellschafterrechte nur gemeinsam für seine Vollmachtgeber ausüben kann und alle Erklärungen/Zahlungen der Gesellschaft gegenüber den Rechtsnachfolgern mit Wirkung für diese entgegennimmt. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter beziehungsweise Testamentsvollstrecker bestellt oder die Legitimation nach Ziffer 2 nicht vollständig erfolgt ist, ruhen alle auf den Kommanditanteil bezogenen mitgliedschaftlichen Rechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmachtserklärung eines gemeinsamen Vertreters beziehungsweise eines Testamentsvollstreckerzeugnisses kann

die Gesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.

2. Die Erben/Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren, Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Gesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.
3. Sofern die Beteiligung an der Gesellschaft nicht direkt, sondern über die Treuhandkommanditistin gehalten wird, ist es Aufgabe der Treuhandkommanditistin, die nach § 33 Absatz 1 ErbStG erforderliche Mitteilung über den Erbfall an die Finanzverwaltung vorzunehmen. Sofern die Beteiligung als direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft besteht, ist es Aufgabe der Erben, die steuerlichen Mitteilungspflichten zu erfüllen.
4. Im Fall des Todes eines Kommanditisten tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Gesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Gesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Verfügungen über einen Kommanditanteil im Zuge der Erbaueinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 21 zulässig.

## § 23 KÜNDIGUNG

1. Das Gesellschaftsverhältnis kann vom Gesellschafter/Treugeber vor Ablauf des in § 5 Ziffer 1 bestimmten Zeitpunkts nicht ordentlich gekündigt werden.
2. Das Gesellschafterverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten.

Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

4. Die Treuhandkommanditistin kann jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsführung ihre Beteiligung kündigen. Es gelten in diesem Falle die Bestimmungen des § 25 Ziffer 4 und 5. Die Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, ihren treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und die Haftsumme in dem Umfang herabzusetzen, in dem Treugeber unter Beachtung der genannten Fristen das Treuhandverhältnis gekündigt haben.

## § 24 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

1. Die Komplementärin ist in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin, abweichend von § 14 Ziffer 1e), berechtigt, einen Gesellschafter im Namen sämtlicher übriger Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen,

a) wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt oder sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird,

b) wenn ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafters vorliegt, der es den übrigen Gesellschafter unzumutbar macht, das Gesellschaftsverhältnis beziehungsweise das Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Pflichtverletzung seiner Gesellschafterpflichten gemäß §§ 133, 140 HGB, etwa durch nicht fristgerechte Bezahlung der Kommanditeinlage oder die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten z. B. hinsichtlich seiner Eintragung in das Handelsregister,

c) wenn ein Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Ziffer 8 erfüllt.

2. Der Ausschluss wird mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der Geschäftsführung über den Ausschluss an den Gesellschafter wirksam, unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung. Ab diesem Zeitpunkt ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Adresse aus.

3. Durch seinen Ausschluss entstehende Kosten trägt der Gesellschafter.

## § 25 AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN

1. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf, wenn

a) er das Gesellschaftsverhältnis gemäß § 23 gekündigt hat

b) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist.

2. In allen Fällen des vorzeitigen Ausscheidens eines Kommanditisten/Treugebers wird die Gesellschaft zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt.

3. Scheidet die Komplementärin aus oder legt sie die Geschäftsführung nieder, so wird eine neue Komplementärin von der Gesellschafterversammlung bestimmt, die in alle Rechte und Pflichten der Komplementärin eintritt.

4. Bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt. Hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von zwei Monaten nach dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin statt.

5. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen oder der Gesellschaft unmittelbar beizutreten.

## § 26 ABFINDUNGSGUTHABEN

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft oder ein Treugeber aus dem Treuhandverhältnis aus, ohne als Direktkommanditist das Gesellschaftsverhältnis fortzusetzen, und findet auch keine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinem Rechtsnachfolger statt, hat er Anspruch auf ein Abfindungsguthaben.

2. Für Höhe, Bezahlung und Feststellung der Abfindung gilt Folgendes:

a) Außerordentliche Kündigung

Liegt ein Fall des § 25 Ziffer 1a) vor, bemisst sich das Abfindungsguthaben nach dem Buchwert des Kommanditanteils, der sich aus der Summe der Kapitalkonten I, III und dem Verlustvorkonto der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ergibt. Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, insbesondere noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nimmt der Ausscheidende nicht teil.

b) Ausschluss

Liegt ein Fall des § 25 Ziffer 1b) in Verbindung mit § 24 Ziffer 1a) oder § 24 Ziffer 1c) vor, bemisst sich das Abfindungsguthaben nach dem um einen Abschlag von 8 Prozent verminderten Buchwert des Kommanditanteils, der sich aus der Summe der Kapitalkonten I, III und dem Verlustvorkonto der Gesellschaft, zum letzten Bilanzstichtag, welcher vor dem Ausscheiden des Gesellschafters liegt. Fällt der Ausscheidungszeitpunkt auf das Geschäftsjahresende, so ist der Buchwert des Kommanditanteils zu diesem Geschäftsjahresende maßgeblich. Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, insbesondere noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und an einem etwaigen Firmenwert nimmt der Ausscheidende nicht teil.

c) Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung

Liegt ein Fall des § 25 Ziffer 1b) in Verbindung mit § 24 Ziffer 1b) vor, bemisst sich das Abfindungsguthaben nach der bereits geleisteten Kommanditeinlage abzüglich der Kosten gemäß § 8 Ziffer 9.

Die Höhe des Abfindungsanspruchs nach Ziffer 2a) wird grundsätzlich von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Wirtschaftsprüfer/Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft beauftragt ist, als Schiedsgutachter gemäß §§ 317 ff. BGB verbindlich festgelegt. Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruchs, trägt der ausscheidende Gesellschafter.

3. Das Abfindungsguthaben nach Ziffer 2a) wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben in bis zu drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Der jeweilige Restanspruch wird mit einem Prozentpunkt p. a. über dem jeweiligen Basiszins (§ 247 BGB) verzinst. Die Zahlung der Zinsen erfolgt mit den Abfindungsraten. Das Abfindungsguthaben im Fall des § 26 Ziffer 2b) und 2c) wird innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Erklärung über den Ausschluss fällig.
4. Ausscheidende Gesellschafter beziehungsweise Treugeber können im Sinne der verbleibenden Gesellschafter keine Sicherstellung ihres Abfindungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin können als höchstpersönliches gesellschaftsrechtliches Sonderrecht bei ihrem Ausscheiden die Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.
5. Die durch einen Streitfall entstandenen Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter beziehungsweise Treugeber.
6. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## § 27 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, ABWICKLUNG

1. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorgesehen ist, kommt es bei Eintritt eines der folgenden Ereignisse zur Auflösung der Gesellschaft:
  - a) durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen der Gesellschaft, ansonsten zum nach § 5 Ziffer 1 bestimmten Zeitpunkt;
  - b) bei Verkauf oder anderweitiger Veräußerung des gesamten Vermögens der Gesellschaft und Erhalt der vollen Gegenleistung durch die Gesellschaft;
  - c) bei Kündigung, Ausscheiden oder Ausschluss der Komplementärin sowie bei Auflösung oder Liquidation der Komplementärin oder bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über deren Ver-

mögen, sofern nicht die Gesellschafter binnen eines Monats nach einem solchen Ereignis einen Fortsetzungsbeschluss fassen und mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens einen oder mehrere neue Komplementäre bestellen, die ihre Bestellung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags annehmen.

2. Nach der Auflösung wird die Gesellschaft abgewickelt. Liquidatorin ist die Geschäftsführung, im Falle der Auflösung nach obiger Ziffer 1c) die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Kommanditisten. Die Liquidatorin hat nach § 161 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht. Der Liquidationserlös wird zunächst zur Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge verwendet und sodann zur Deckung von Rückstellungen, wie sie von der Geschäftsführung für Eventualverbindlichkeiten oder sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft für erforderlich erachtet werden. Der Liquidationserlös wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihres maßgeblichen Kapitalanteils gemäß § 19 Ziffer 1 verteilt.

## § 28 ANLEGERREGISTER, PERSONENBEZOGENE DATEN

1. Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit wird die von der Gesellschaft bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen sowie der Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der Angaben in der Beitrittserklärung ist der Gesellschafter einverstanden.
2. Jeder Gesellschafter erhält auf Anfrage einen Anlegerregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Verwaltungsgesellschaft unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Gesellschafters.
3. Den Gesellschaftern ist der Schutz ihrer persönlichen Daten durch die Gesellschaft ein besonderes Anliegen. Dieses Anliegen wird von den Gesellschaftern wechselseitig bestätigt und unterstützt. Die Gesellschafter wollen sich deshalb durch diesen Gesellschaftsvertrag und die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes auch in ihrer Anonymität besonders schützen. Ein Gesellschafter hat daher keinen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister. Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten des Gesellschafters im Anlegerregister dürfen die Treuhandkommanditistin, die Verwaltungsgesellschaft und die Komplementärin dem zuständigen Finanzamt oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft nur im hierfür jeweils erforderlichen Umfang erteilen. Darüber hinaus vereinbaren die Gesellschafter

ausdrücklich, dass es weder der Gesellschaft, der Geschäftsführung noch der Treuhandkommanditistin oder einem sonstigen Dritten, der Zugang zu den Daten der Gesellschafter hat, gestattet ist, Daten von Gesellschaftern an die anderen Gesellschafter oder an einen von diesen beauftragten Dritten weiterzugeben. Eine Weitergabe von Daten darf ausnahmsweise nur mit ausdrücklicher Zustimmung der übrigen Gesellschafter erfolgen.

4. Begehrt ein Gesellschafter (nachfolgend »Antragsteller«) – gleich aus welchem Grund – die Herausgabe der Daten der übrigen Gesellschafter, so hat er die Herausgabe gegenüber der Gesellschaft schriftlich und unter Angabe der Gründe zu beantragen. Sofern die Geschäftsführung und die Treuhänderin den Antrag für begründet halten, teilen sie dies dem Antragsteller mit. Nach Mitteilung an den Antragsteller hat dieser eine eigenhändig unterzeichnete strafbewehrte Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung (nachfolgend »Erklärung«) abzugeben, wonach die Daten der übrigen Gesellschafter ausschließlich für die individuellen gesellschaftsrechtlichen Belange des Kommanditisten genutzt werden dürfen. Zugleich hat er sich in dieser Erklärung zu verpflichten, es unter allen Umständen zu unterlassen, die Daten für andere als den vorgenannten Zweck zu nutzen. Die entsprechende Unterlassungserklärung wird dem Antragsteller von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Herausgabeverlangen stehen, trägt der Antragsteller.

#### **§ 29 MITTEILUNGSPFLICHTEN DER GESELLSCHAFTER GEGENÜBER DER GESELLSCHAFT, STEUERLICHE ANGABEN**

1. Jeder Gesellschafter hat der Gesellschaft unaufgefordert im Rahmen seines Beitritts schriftlich seine Adresse, unter der ihm Mitteilungen und Erklärungen aller Art zuzusenden sind, sowie eine Bankverbindung für Ausschüttungen mitzuteilen. Spätere Änderungen sind ebenfalls unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Als Adresse für sämtliche Mitteilungen und Erklärungen gilt zunächst die im Rahmen des Beitritts angegebene Adresse. Hat sich eine Adressänderung ergeben, und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Satz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben.
2. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen.
3. Soweit für die Wahrnehmung der Kontrollpflichten der Verwahrstelle erforderlich, wird die Gesellschaft die Daten der Gesellschafter der Verwahrstelle zugänglich machen. Der vertrauliche Umgang mit diesen Daten ist entsprechend gesichert.
4. Ein Gesellschafter, der seine Verpflichtung gemäß Ziffer 1 nicht erfüllt, ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, diese von allen Aufwendungen und Schäden freizuhalten, die ihr aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehen. Die ihm selbst aus

der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

5. Sofern die Gesellschaft für ihre eigenen Meldepflichten und Erklärungsspflichten wie insbesondere Steuererklärungsspflichten Angaben von den Gesellschaftern benötigt, sind diese zur unverzüglichen Mitteilung der betreffenden Angaben und zur Vorlage von gegebenenfalls erforderlichen Dokumenten verpflichtet. Sofern im Einzelfall Melde- und Erklärungsspflichten wie insbesondere Steuererklärungsspflichten des einzelnen Gesellschafters bestehen und durch deren Nichterfüllung beziehungsweise nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Gesellschaft oder den anderen Gesellschaftern Schaden entstehen kann, ist der betreffende Gesellschafter zur ordnungsgemäßen Erfüllung verpflichtet. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Pflichten ist der betreffende Gesellschafter der Gesellschaft und/oder den anderen Gesellschaftern zum Schadenersatz verpflichtet. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.
6. Einladungen oder sonstige Zustellungen der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin erfolgen an die letzte der Gesellschaft mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters. Sie gelten spätestens nach Ablauf von sieben Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt. Dies gilt auch, wenn die Post die Schriftstücke nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht mehr stimmt oder ein Gesellschafter für den Fall seiner Abwesenheit keinen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Mitarbeiters der Geschäftsführung. Die Schriftform ist auch gewahrt durch Versendung per Telefax, per E-Mail oder im Wege elektronischer Datenübermittlung. Maßgeblich für den Fristbeginn bei Versendung per Telefax, E-Mail oder elektronischer Datenübermittlung ist das auf dem jeweiligen Ausdruck angegebene Original-Versendedatum, bei Versendung per Boten das Datum der Übergabe an den Boten.
7. Soweit nach diesem Vertrag eine Erklärung schriftlich zu erfolgen hat, ist diese Form auch durch Telefax oder E-Mail gewahrt, wenn der Gesellschafter seine E-Mail oder Telefaxadresse gemäß Ziffer 1 mitgeteilt hat.
8. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

#### **§ 30 ZUSICHERUNGEN DER TREUGEBER/KOMMANDITISTEN**

1. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass alle Informationen, die er der Gesellschaft zur Verfügung gestellt hat, korrekt sind und der Wahrheit entsprechen.
2. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass er der Gesellschaft sämtliche Informationen, die von der Gesellschaft oder Treuhandkommanditistin als notwendig erachtet werden, um den



Geldwäschevorschriften und den damit zusammenhängenden Pflichten nachzukommen, unverzüglich zur Verfügung stellen wird.

3. Jeder Treugeber/Kommanditist versichert, dass die Geldmittel, die in die Gesellschaft investiert werden sollen, nicht aus irgendeiner Aktivität stammen, die gegen die Geldwäschegesetze und die entsprechenden Richtlinien der Bundesrepublik Deutschland verstoßen.
4. Jeder Treugeber/Kommanditist erklärt hiermit sein Einverständnis, die Gesellschaft und jeden anderen Gesellschafter schadlos zu halten von sämtlichen Haftungsansprüchen, Verlusten, Kosten, Schadenersatzansprüchen und Aufwendungen, die sich im Zusammenhang mit einer irreführenden Darstellung oder einer Zuwiderhandlung gegen die Zusicherungen des betreffenden Treugebers/Kommanditisten nach Maßgabe von Ziffer 1 bis 3 ergeben.

### § 31 KOSTEN

1. Soweit vorstehend nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Gesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung. Ausgenommen hiervon sind die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch die Abtretung oder teilweise Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.
2. Hinsichtlich Ausschüttungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren.

### § 32 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Lücken gilt Entsprechendes.
2. Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch einen Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags erfolgen. Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet.
3. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft.

4. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
5. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die Gesellschaft die handelsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Eintragung im Handelsregister nicht mehr erfüllen, so gilt der Gesellschaftsvertrag für die dann verbleibende Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit folgender Maßgabe: Die persönlich haftende Gesellschafterin trägt weiterhin das Haftungsrisiko. Die Haftung der übrigen Gesellschafter bleibt auf die erbrachte Haftsumme beschränkt. Die Komplementärin hat die Haftungsbeschränkungen dem Rechtsverkehr nach außen kenntlich zu machen. Über das Weitere entscheiden die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss.

Bamberg, 29.04.2014

---

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH,  
vertreten durch die Geschäftsführer Ralf Cont und Jürgen Uwira

---

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
vertreten durch den Vorstand Berthold R. Metzger

## FINANZ- UND INVESTITIONSPLAN DER FONDSGESELLSCHAFT<sup>1</sup>

Finanz- und Investitionsplan (Prognose)	EUR	% des Kommanditkapitals (inkl. Ausgabeaufschlag)	% des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag)
<b>Mittelherkunft</b>			
Kommanditkapital <sup>2</sup>	15.000.000	95,24	100,00
Ausgabeaufschlag <sup>2,3</sup> (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	750.000	4,76	5,00
<b>Mittelherkunft gesamt</b>	<b>15.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>105,00</b>
<b>Mittelverwendung</b>			
Investitionskapital (Beteiligungsgesellschaft) <sup>2</sup>	13.353.000	84,78	89,02
Initialkosten			
Eigenkapitalvermittlung <sup>2</sup>	1.176.000	7,47	7,84
Konzeption <sup>2</sup>	100.500	0,64	0,67
Prospektierung <sup>2</sup>	55.500	0,35	0,37
Marketing <sup>2</sup>	147.000	0,93	0,98
Treuhanderschaft <sup>2</sup>	37.500	0,24	0,25
Fondseinrichtung <sup>2</sup>	100.500	0,64	0,67
Platzierungsgarantie <sup>2</sup>	22.500	0,14	0,15
steuerliche Beratung	7.500	0,05	0,05
Ausgabeaufschlag <sup>2,3</sup> (Kosten der Eigenkapitalvermittlung)	750.000	4,76	5,00
<b>Mittelverwendung gesamt</b>	<b>15.750.000</b>	<b>100,00</b>	<b>105,00</b>

1 Bei den angegebenen Werten handelt es sich um gerundete Werte.

2 Die gekennzeichneten Positionen sind variabel und abhängig vom platzierten Gesellschaftskapital.

3 Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% des Kommanditkapitals dient zur Abdeckung weiterer Kosten der Eigenkapitalbeschaffung.



## 16.2 TREUHANDVERTRAG

zwischen der jeweils in der Beitrittserklärung zu der PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG genannten Person  
– nachfolgend Treugeber oder Anleger genannt –  
und der PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Jungfernstieg 49  
20354 Hamburg  
– nachfolgend Treuhandkommanditistin genannt –

wird nachfolgender Treuhandvertrag geschlossen:

### PRÄAMBEL

1. Die Treuhandkommanditistin hat sich entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend »Gesellschaft«) an dieser als sogenannte Treuhandkommanditistin beteiligt.
2. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger.
3. Der Gegenstand der Gesellschaft umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung. Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt sich an der an der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) zu beteiligen, deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht.
4. Die Gesellschaft ist ein extern verwalteter geschlossener Alternativer Publikums-Investmentfonds im Sinne des KAGB. Die Gesellschaft hat die PROJECT Investment AG als externe Verwaltungsgesellschaft (nachfolgend »Kapitalverwaltungsgesellschaft«) im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB für die Gesellschaft.
5. Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt, die nicht Gegenstand des Gesellschaftsvertrages sind. In den Anlagebedingungen wird festgelegt, welche unterschiedlichen Vermögensgegenstände für die Gesellschaft prinzipiell erworben werden dürfen und es werden Anlagegrenzen festgelegt.
6. Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Gesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen.

Im Finanz- und Investitionsplan ist ein einzuwerbendes Mindestkapital der Gesellschaft von 15 Millionen EUR als Gesellschaftskapital kalkuliert, von dem die Gesellschaft ca. 13,35 Millionen EUR in die Beteiligungsgesellschaft investieren soll.

Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Gesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls von dem im Finanz- und Investitionsplan genannten einzuwerbenden Mindestkapital von 15 Millionen EUR abweichen.

7. Der Platzierungszeitraum der Gesellschaft endet am 31.12.2014 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist jedoch berechtigt, den Platzierungszeitraum mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Gesellschafter zu verlängern, maximal bis zum 31.12.2015.

Im Rahmen der Platzierung des Eigenkapitals der Gesellschaft ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter und ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihre Kapitaleinlage durch Aufnahme weiterer Treugeber zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Gemäß § 5 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft (Gesellschaftsvertrag) ist die Treuhandkommanditistin von der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt, mit Anlegern entsprechende Beitrittserklärungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen und etwaige Widerrufe nach § 355 BGB mit Wirkung für den Treuhandkommanditisten und die Gesellschaft sowie deren Gesellschafter entgegenzunehmen. Der Beitritt eines Anlegers wird mit Gegenzeichnung der Beitrittserklärung sowohl durch die Geschäftsführung der Gesellschaft als auch die Treuhandkommanditistin wirksam.

8. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Treugeber sowie zwischen den Anlegern untereinander wird durch die Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie durch die entsprechend anwendbaren Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geregelt und zwar auch in den Fällen, in denen ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag in diesem Treuhandvertrag nicht ausdrücklich erfolgt. Der Gesellschaftsvertrag ist vom Treugeber zur Kenntnis genommen worden. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und die Beitrittserklärung sind Bestandteil dieses Vertrags und gelten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, in der jeweiligen Fassung ergänzend.
9. Die wirtschaftlichen Eckpunkte der von der Geschäftsführung der Gesellschaft abgeschlossenen Verträge betreffend die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle sind vom Treugeber zur Kenntnis genommen worden.
10. Soweit in diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Beteiligung von Treugebern der Begriff »Kapitaleinlage« oder »Kapitalanteil« eines Treugebers verwendet wird, ist damit derjenige Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin gemeint,

den die Treuhandkommanditistin für den betreffenden Treugeber treuhänderisch hält.

## § 1 TREUHANDAUFTRAG

1. Der jeweilige Treugeber beauftragt hiermit die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des Treugebers, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrags und der Beitrittserklärung des Treugebers, eine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft einzugehen und zu halten. Die Beteiligung erfolgt jeweils in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages.
2. Das Treuhandverhältnis wird mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin begründet. Die Beitrittserklärung wird dabei von der Treuhandkommanditistin im eigenen Namen und im Namen der übrigen Gesellschafter angenommen.
3. Die Treuhandkommanditistin wird die Annahme der Beitrittserklärung schriftlich bestätigen. Auf den Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber kommt es für das Zustandekommen des Treuhandverhältnisses jedoch nicht an.
4. Der Treugeber ist wirtschaftlicher Inhaber des für ihn treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Treugeber.
5. Grundsätzlich können nur einzelne, in Deutschland ansässige, natürliche und juristische Personen der Gesellschaft sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligen. Mit Zustimmung der Geschäftsführung können auch außerhalb Deutschlands ansässige, natürliche und juristische Personen an der Gesellschaft als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt und dies nicht eine Vertragsverletzung der Gesellschaft gegenüber Dritten darstellt.

Personen die (i) Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (>Green Card<), Kanadas, Japans, Großbritanniens oder Australiens sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA, Kanada, Japan, Großbritanniens oder Australien haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan, Großbritanniens oder Australien eingehen oder einer solchen anbieten, sind als Kommanditisten und damit auch als Treugeber ausgeschlossen.

Auf Verlangen der Geschäftsführung beziehungsweise der Treuhandkommanditistin haben Treugeber anlässlich Ihrer Aufnahme oder in begründeten Fällen während der Dauer der Beteiligung zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt.

6. Der Treugeber übernimmt persönlich die Verpflichtungen aus §§ 30 und 31 des Gesellschaftsvertrags.

## § 2 KOMMANDITISTENSTELLUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für den Treugeber und weitere Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin ausschließlich im Auftrag, für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Treugebers, sodass dieser wirtschaftlich den Kommanditisten der Gesellschaft gleichgestellt ist.
2. Die für die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ein Prozent der einheitlich gehaltenen Kommanditbeteiligung (Pflichteinlage).
3. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das im Rahmen des Treuhandverhältnisses erworbene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.

## § 3 RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Bei der treuhänderischen Übernahme einer Kommanditbeteiligung hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin den übernommenen Kommanditanteil nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags. Sie ist berechtigt, ihren gesamten Kommanditanteil treuhänderisch für eine Mehrzahl von Treugebern zu halten.
2. Dem Treugeber ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin mit einer Vielzahl von Treugebern Treuhandverträge dieses Inhalts abschließt.
3. Der Treugeber erteilt der Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages eine über seinen Tod hinaus gültige unwiderrufliche Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB für alle die treuhänderische Beteiligung betreffenden Handlungen, Tätigkeiten, Erklärungen und Rechtsgeschäfte der Treuhandkommanditistin im Namen des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin ist insbesondere auch bevollmächtigt, das nach § 4 dieses Vertrages dem Treugeber im Verhältnis zur Gesellschaft zustehende Stimmrecht in dessen Namen auszuüben.

## § 4 RECHTE DES TREUGEBERS

1. Der Treugeber ist in Höhe seines individuellen maßgeblichen Kapitalanteils gemäß § 19 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages, der von der Treuhandkommanditistin gehalten wird am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.
2. Der Treugeber ist berechtigt, persönlich an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen. Soweit der Treugeber seine ihm zustehenden Rechte, insbesondere das Stimmrecht,

nicht selbst wahrnimmt, ist die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt die Gesellschafterrechte und -pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung der für den Treugeberanteil einheitlich erteilten Weisungen des Treugebers sowie ihrer Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern auszuüben. Widerspricht eine Weisung gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den gesellschaftsvertraglichen Treuepflichten, braucht die Treuhandkommanditistin der Weisung nicht Folge zu leisten; sie hat den Treugeber hierauf hinzuweisen. Für die Ausübung von Stimmrechten im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen gilt § 4 Ziffer 3.

3. Die Treuhandkommanditistin hat gemäß § 15 Ziffer 11 des Gesellschaftsvertrags hinsichtlich ihres treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils ein gespaltenes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft, um dem Willen der einzelnen Treugeber Rechnung tragen zu können. Der Treugeber ist berechtigt, die rechnerisch auf ihn entfallenden Stimmrechte der Treuhandkommanditistin in deren Namen selbst auszuüben. Hierzu wird der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt. Der Treugeber ist berechtigt, entsprechend den Regelungen in § 15 Ziffer 13 des Gesellschaftsvertrags schriftliche Untervollmacht zu erteilen, wobei die weitere Erteilung von Untervollmachten durch einen Unterbevollmächtigten ausgeschlossen ist.

Sofern ein Treugeber auf einer Gesellschafterversammlung nicht anwesend und nicht durch einen Dritten im Sinne von § 15 Ziffer 13 des Gesellschaftsvertrags vertreten ist beziehungsweise sich weder am schriftlichen Verfahren gemäß § 15 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags beteiligt noch diesem Verfahren gemäß § 15 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags widerspricht, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach dessen Weisungen ausüben. Näheres zur Ausübung des Stimmrechts regelt § 15 Ziffer 12 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft. Der Treugeber erhält das Protokoll der Gesellschafterversammlung beziehungsweise die schriftliche Mitteilung über einen Beschluss im schriftlichen Verfahren gemäß § 15 Ziffer 16 des Gesellschaftsvertrags.

4. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, bei der Geschäftsführung schriftlich die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu verlangen, wenn dies von Treugebern, deren Kapitaleinlagen zusammen mindestens 9 Prozent des Gesellschaftskapitals der Gesellschaft entsprechen, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird.
5. Die Treugeber sind berechtigt, diejenigen Kontrollrechte selbst auszuüben, die ihnen zustünden, wenn sie unmittelbar an der Gesellschaft als Kommanditist beteiligt wären. Hierzu wird der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Treuhandvertrags unwiderruflich bevollmächtigt. Die Treuhandkommanditistin verzichtet auf die

Ausübung der auf den betroffenen Treugeberanteil entfallenden Kontrollrechte, soweit der Treugeber selbst diese Rechte ausübt.

## § 5 PFLICHTEN DES TREUGEBERS AUS DEM TREUHANDVERHÄLTNIS

1. Der Treugeber übernimmt in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft mit Ausnahme ihrer gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte, insbesondere des Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, des jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil, des Rechts auf eine gespaltenen Stimmrechtsausübung und des Rechts, außerordentliche Gesellschafterversammlungen zu beantragen. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten frei, die sie für ihn gegenüber der Gesellschaft eingeht oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin, soweit sie auf den von ihr für den Treugeber gehaltenen Anteil entfällt, resultieren, insbesondere im Hinblick auf noch offene Einzahlungsverpflichtungen hinsichtlich seines Beteiligungsbeitrags und auf etwaige Rückzahlungen der Haftsumme. Wurde die Treuhandkommanditistin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, so hat der Treugeber unverzüglich Ersatz zu leisten. Die Treuhandkommanditistin kann die Herausgabe von Zahlungen und sonstigen Leistungen an den Treugeber so lange verweigern, bis dieser ihr in Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet oder bis Ersatz geleistet wurde. Die Treuhandkommanditistin ist, soweit kein gesetzliches Aufrechnungsverbot besteht, ausdrücklich berechtigt, mit konkretisierten Ansprüchen auf Freistellung beziehungsweise mit Schadenersatzansprüchen gegen alle Forderungen des Treugebers aufzurechnen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.
2. Sofern durch Rückzahlungen der Kapitaleinlage an den Treugeber eine Haftung der Treuhandkommanditistin aus den §§ 171 ff. HGB entsteht, ist der Treugeber der Treuhandkommanditistin auch diesbezüglich zu Freistellung und Ersatz verpflichtet.
3. Der Treugeber ist entsprechend § 8 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, seine Kapitaleinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent auf die Kapitaleinlage gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Gesellschaft zu leisten. Die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag ist in der Währung Euro zu leisten.
4. Erbringt ein Treugeber seine Kapitaleinlage (nebst 5 Prozent Ausgabeaufschlag) nicht fristgerecht gemäß § 8 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags, so ist die Treuhandkommanditistin im Namen der Geschäftsführung berechtigt, nach fristloser schriftlicher Mahnung unter Rücktritts- beziehungsweise Herabsetzungsandrohung von dem Treuhandvertrag zurückzutreten oder die Kapitaleinlage des Treugebers auf einen eventuell bereits geleisteten Teilbetrag herabzusetzen.

Der Rücktritt beziehungsweise die Herabsetzung wird drei Werktage nach Absendung der schriftlichen Erklärung der Treuhandkommanditistin (maßgeblich: Datum des Poststempels) an die der Treuhandkommanditistin zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des betreffenden Treugebers wirksam. Sämtliche Kosten und Aufwendungen der Treuhandkommanditistin beziehungsweise der Gesellschaft für den Rücktritt oder die Herabsetzung trägt der säumige Treugeber.

Im Fall der Herabsetzung soll die verbleibende Kapitaleinlage regelmäßig mindestens 10.000 EUR betragen und durch 500 ohne Rest teilbar sein.

Im Fall des Rücktritts kann die Treuhandkommanditistin als pauschalierten Schadenersatz einen Betrag in Höhe von 480 EUR oder einen durch die Treuhandkommanditistin nachgewiesenen höheren Schaden der Treuhandkommanditistin verlangen. Dem Treugeber bleibt es vorbehalten, einen geringeren Schaden nachzuweisen. Daneben besteht das Recht der Gesellschaft auf Schadenersatz gemäß § 8 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages.

Der sich hinsichtlich der Einzahlung der Kapitaleinlage (zuzüglich Ausgabeaufschlag) oder sonstiger offener Verbindlichkeiten in Verzug befindende Treugeber hat auf das Konto der Gesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Der Gesellschaft steht es frei, einen darüber hinausgehenden Verzugsschaden geltend zu machen. Im Falle der Herabsetzung der Kommanditeinlage trägt der hiervon betroffene Gesellschafter die damit verbundenen Kosten. Bereits geleistete Verzugszinsen werden in diesem Fall nicht zurückerstattet.

Die Erhebung von Verzugszinsen und pauschalitem Schadenersatz steht im pflichtgemäßen Ermessen der Treuhandkommanditistin.

5. Im Fall des Rücktritts der Treuhandkommanditistin von diesem Vertrag werden dem säumigen Treugeber bereits geleistete Zahlungen nach den entsprechenden gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen zurückerstattet. Weitere Ansprüche stehen dem säumigen Treugeber nicht zu. Insbesondere nimmt der Treugeber nicht am Ergebnis und an den Ausschüttungen/Entnahmen der Gesellschaft teil. Entsprechendes gilt für den Widerruf dieses Treuhandvertrags durch den Treugeber, aus welchem Rechtsgrund auch immer.
6. Belastungen der Gesellschaft mit Abgaben (Steuern, Gebühren, Beiträge) und anderen Kosten, die auf Handlungen beziehungsweise dem Verhalten eines Treugebers beruhen oder ihren Grund in der Person oder Rechtspersönlichkeit/Rechtsform eines Treugebers haben, sind gegenüber der Treuhandkommanditistin von dem jeweiligen die Belastung auslösenden Treugeber zu tragen.
7. Gegen Ansprüche der Treuhandkommanditistin aus den vorstehenden Absätzen ist eine Aufrechnung nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich bei der zur Aufrechnung gestellten Forderung um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung.

## § 6 VERFÜGUNG ÜBER DIE TREUGEBERSTELLUNG

1. Jeder Treugeber kann nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhandkommanditistin das Treuhandverhältnis mit allen Rechten und Pflichten an einen Dritten ganz oder teilweise im Wege der Vertragsübernahme übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die entsprechende Anfrage muss neben der Angabe des Veräußerungspreises auch Angaben dazu enthalten, ob der Übertragungsempfänger die Voraussetzungen des § 5 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrags erfüllt. Die Zustimmung seitens der Treuhandkommanditistin muss binnen vier Kalenderwochen nach Anzeige der Verfügungsabsicht des jeweiligen Treugebers an die Treuhandkommanditistin erfolgen. Die Zustimmung zur Vornahme von Verfügungen durch den Treugeber kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

- a) die Verfügung die Beschränkungen des § 5 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrags verletzt oder die von der geschäftsführenden Kommanditistin angeforderten Nachweise betreffend die Beschränkungen in § 5 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrags nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder
- b) der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Treugeber zustehen oder
- c) der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden oder
- d) im Fall einer Veräußerung der Veräußerungspreis von den beiden Vertragsparteien nicht verbindlich angezeigt wird.

Im Übrigen wird jedwede Verfügung im Verhältnis zu der Gesellschaft und deren Gesellschaftern und Treugebern nur wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger der Treuhandkommanditistin schriftlich angezeigt wird.

2. Die Übertragung der Beteiligung oder eine sonstige Verfügung ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Jahresende möglich.
3. Eine Verfügung, die zu einer Trennung der Treugeberbeteiligung von Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.
4. Bei jedem Übergang der Treugeberstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle in § 16 des Gesellschaftsvertrags genannten Konten unverändert und einheitlich fortgeführt.
5. Der beitretende Treugeber stellt die Gesellschaft und deren Gesellschafter und Treugeber von allen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen infolge des Treugeberwechsels frei. Er trägt auch das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht der Gesellschaft gegenüber dem Treugeber auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen

Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft. Als Beitritt gilt auch eine Erhöhung der Beteiligung durch einen Treugeber.

6. Die mit der Übertragung oder sonstigen Verfügung verbundenen Aufwendungen und Kosten der Treuhandkommanditistin und der Gesellschaft trägt der Treugeber.
7. Die Treuhandkommanditistin darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Treugeber über den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil verfügen.

#### **§ 7 DAUER UND BEENDIGUNG DES TREUHANDVERHÄLTNISES, ÜBERTRAGUNG DER TREUHÄNDERISCH GEHALTENEN BETEILIGUNG AUF DEN TREUGEBER**

1. Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Treuhandvertrag und das auf seiner Grundlage bestehende Treuhandverhältnis enden entweder mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft oder mit dem Abschluss der Liquidation der Gesellschaft und der wechselseitigen Erfüllung aller Ansprüche.
2. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jeweils zum Jahresende kündigen. Die Wirksamkeit der Kündigung steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass
  - a) der Treugeber zuvor die Abtretung der treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft auf sich im Wege der Sonderrechtsnachfolge gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrags verlangt hat,
  - b) dass der Treugeber seine aus der Beitrittserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen vollständig erfüllt hat und dass
  - c) der Treugeber die erforderliche Handelsregistervollmacht gemäß § 9 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages erteilt hat.

Ein sonstiges ordentliches Kündigungsrecht des Treugebers ist ausgeschlossen.

3. Weiterhin ist der Treugeber berechtigt, unter Beachtung der Voraussetzungen des § 23 des Gesellschaftsvertrags, der Treuhandkommanditistin schriftlich die Weisung zu erteilen, das Gesellschaftsverhältnis anteilig, das heißt bezogen auf den für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteil, zu kündigen. Mit entsprechendem anteiligem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft und wechselseitiger Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Treuhandverhältnis endet dieses Vertragsverhältnis.
4. Die Treuhandkommanditistin hat kein Recht auf ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses. Liegt einer der in § 25 des Gesellschaftsvertrags genannten Gründe für das Ausscheiden eines

Gesellschafters in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhandkommanditistin deshalb anteilig aus der Gesellschaft aus, so ist dieses Vertragsverhältnis nach wechselseitiger Erfüllung vertraglicher Ansprüche automatisch beendet. Ein Anspruch auf Übertragung des für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Treugeberanteils besteht nicht. § 26 des Gesellschaftsvertrags regelt Einzelheiten zur Ermittlung und Auszahlung von Abfindungsguthaben von Gesellschaftern und Treugebern der Gesellschaft.

5. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit unter der aufschiebenden Bedingungen, dass
  - a) über das Vermögen der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse nicht eröffnet oder eingestellt wird oder
  - b) gegen die Treuhandkommanditistin aus einem rechtskräftigen Titel Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung betrieben und nicht innerhalb von zwei Monaten aufgehoben oder eingestellt werden oder
  - c) die Treuhandkommanditistin wirksam außerordentlich gekündigt hat oder
  - d) der Treugeber wirksam gemäß § 7 Ziffer 2 gekündigt hat

von ihrer Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft den Anteil an den Treugeber ab, der der treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Beteiligung zum Zeitpunkt der Beendigung des Treuhandverhältnisses entspricht. Die Abtretung erfolgt im Wege der Sonderrechtsnachfolge und steht, falls der Anleger nicht auf die Eintragung im Handelsregister verzichtet, unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Treugeber als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen wird. Der Treugeber nimmt diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits hiermit an.

6. Die mit der Abtretung und der Beendigung des Treuhandverhältnisses verbundenen Kosten und Aufwendungen der Treuhandkommanditistin oder der Gesellschaft trägt der Treugeber, es sei denn, die Beendigung erfolgte aufgrund einer Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigem Grund, den die Treuhandkommanditistin zu vertreten hat.

#### **§ 8 TOD EINES TREUGEBERS**

1. Beim Tod eines Treugebers wird dieser Treuhandvertrag mit den Erben oder Vermächtnisnehmern als neue Treugeber fortgesetzt, sofern bei den neuen Treugebern kein Ausschlussgrund gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrags vorliegt und die Erben oder Vermächtnisnehmer die Voraussetzungen des § 5 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages erfüllen und die Geschäftsführung die Aufnahme eines Erben oder Vermächtnisnehmers als Treugeber nicht aus wichtigem Grund ablehnt.



2. Jeder Treugeber verpflichtet sich, durch eine entsprechende Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Fall seines Todes eine Aufspaltung seines Kommanditanteils nicht erfolgt. Ist dies nicht erfolgt, gilt Folgendes: Mehrere Erben beziehungsweise Vermächtnisnehmer sind, sofern kein Testamentsvollstrecker bestellt wurde, verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen schriftlich Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der sämtliche Gesellschafterrechte nur gemeinsam für seine Vollmachtgeber ausüben kann und alle Erklärungen/Zahlungen der Gesellschaft gegenüber den Rechtsnachfolgern mit Wirkung für diese entgegennimmt. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter beziehungsweise Testamentsvollstrecker bestellt oder die Legitimation nach Absatz 4 nicht vollständig erfolgt ist, ruhen die Rechte des Treugebers aus dem Treuhandverhältnis und alle auf den Treugeberanteil bezogenen mitgliedschaftlichen Rechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts aus dem Gesellschaftsvertrag.
3. Ausschüttungen/Entnahmen werden von der Geschäftsführung bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten beziehungsweise eines Testamentsvollstreckers einbehalten. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmacht eines gemeinsamen Vertreters beziehungsweise eines Testamentsvollstreckerzeugnisses kann die Gesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.
4. Die Erben/Testamentsvollstrecker müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheins/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren, Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Gesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.
5. Im Fall des Todes eines Treugebers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf die die Kapitalanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Gesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Gesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Verfügungen über einen Kapitalanteil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 6 zulässig.
6. Die Treuhandkommanditistin wird beauftragt, im Falle des Todes die nach § 33 Absatz 1 ErbStG erforderliche Mitteilung über den Erbfall an die Finanzverwaltung vorzunehmen.

#### **§ 9 SONSTIGE PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, SELBSTKONTRAHIEREN**

1. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Gesellschaft informieren

sowie unverzüglich Einladungen zu Gesellschafterversammlungen, Beschlussunterlagen für schriftliche Beschlussfassungen, Protokolle über Gesellschafterversammlungen oder Berichte der Geschäftsführung an die Gesellschafter und Ähnliches an den Treugeber weiterleiten, sofern dies nicht durch die Geschäftsführung geschieht.

2. Die Pflichten der Treuhandkommanditistin beschränken sich auf die in diesem Vertrag und im Gesellschaftsvertrag festgelegten Aufgaben. Zu den Aufgaben der Treuhandkommanditistin gehört es nicht, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder die Aufgabenerfüllung ihrer Organe über die gesetzlich festgelegten Mitwirkungsrechte der Kommanditisten hinaus zu kontrollieren, zu überprüfen oder zu beaufsichtigen. Ferner gehört es nicht zu den Obliegenheiten der Treuhandkommanditistin die von der Gesellschaft beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle zu kontrollieren, zu überprüfen oder zu beaufsichtigen. Zu den Aufgaben der Treuhandkommanditistin gehört auch nicht die Prüfung der Buchhaltung und des Jahresabschlusses der Gesellschaft.
3. Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber dem Treugeber eine Herausgabepflicht gemäß § 667 BGB insbesondere im Hinblick auf Zahlungen und sonstige Leistungen auf den verwalteten Kommandanteil.
4. Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### **§ 10 TREUGEBERREGISTER**

1. Die Treuhandkommanditistin führt für alle Anleger ein Anlegerregister mit deren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten, die den Angaben des Anlegers in der Beitrittserklärung entnommen werden. Mit der Erfassung und Bearbeitung der personenbezogenen Daten auf EDV-Anlagen ist der Treugeber einverstanden. Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten des Treugebers im Anlegerregister darf die Treuhandkommanditistin nur in dem erforderlichen Umfang der Geschäftsführung, der Verwahrstelle, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dem zuständigen Finanzamt oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft erteilen.
2. Jeder Treugeber erhält auf Anfrage einen Treugeberregisterauszug über den Eintrag seiner persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Treuhandkommanditistin unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Wechsel der Anschrift des Treugebers. Hat sich eine Adressänderung ergeben, und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Satz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben.

3. Den Treugebern ist der Schutz ihrer persönlichen Daten sowohl durch die Gesellschaft als auch die Treuhandkommanditistin ein besonderes Anliegen. Dieses Anliegen wird von den Treugebern wechselseitig bestätigt und unterstützt. Die Treugeber wollen sich deshalb durch diesen Vertrag, den Gesellschaftsvertrag und die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes auch in ihrer Anonymität besonders schützen. Ein Treugeber hat daher keinen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister. Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten des Treugebers im Anlegerregister dürfen die Treuhandkommanditistin, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärin dem zuständigen Finanzamt oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft nur im hierfür jeweils erforderlichen Umfang erteilen. Darüber hinaus vereinbaren die Treugeber ausdrücklich, dass es weder der Gesellschaft, der Geschäftsführung noch der Treuhandkommanditistin oder einem sonstigen Dritten, der Zugang zu den Daten der Treugeber hat, gestattet ist, Daten von Treugebern an die anderen Gesellschafter beziehungsweise Treugeber oder an einen von diesen beauftragten Dritten weiterzugeben. Eine Weitergabe von Daten darf ausnahmsweise nur mit ausdrücklicher Zustimmung der übrigen Gesellschafter beziehungsweise Treugeber erfolgen oder wenn die Gesellschaft zu einer Weitergabe durch rechtskräftiges Urteil verpflichtet ist.

4. Begehrt ein Gesellschafter beziehungsweise Treugeber (nachfolgend »Antragsteller«) – gleich aus welchem Grund – die Herausgabe der Daten der übrigen Gesellschafter beziehungsweise Treugeber, so hat er die Herausgabe gegenüber der Gesellschaft schriftlich und unter Angabe der Gründe zu beantragen. Sofern die Geschäftsführung und die Treuhandkommanditistin den Antrag für begründet halten, teilen sie dies dem Antragsteller mit. Nach Mitteilung an den Antragsteller hat dieser eine eigenhändig unterzeichnete strafbewehrte Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung (nachfolgend »Erklärung«) abzugeben, wonach die Daten der übrigen Gesellschafter beziehungsweise Treugeber ausschließlich für die individuellen gesellschaftsrechtlichen Belange des Antragstellers genutzt werden dürfen. Zugleich hat er sich in dieser Erklärung zu verpflichten, es unter allen Umständen zu unterlassen, die Daten für andere als den vorgenannten Zweck zu nutzen. Die entsprechende Unterlassungserklärung wird dem Antragsteller von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Nach Eingang der Erklärung leitet die Geschäftsführung das schriftliche Verfahren zur Beschlussfassung über den Antrag des Antragstellers ein. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Herausgabeverlangen stehen, trägt der Antragsteller.

5. Verletzt der Antragsteller oder ein von ihm beauftragter Dritter dennoch seine Pflicht, wonach er die erhaltenen Daten ausschließlich für die eigenen gesellschaftsrechtlichen Belange verwenden darf, so hat das für die Gesellschaft zuständige Landgericht entsprechend dem Inhalt der Erklärung des Antragstellers für jeden Einzelfall der Verletzung eine angemessene Strafe unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung des Datenschutzes und der von allen Kommanditisten respektierten Anonymität der

übrigen Gesellschafter festzulegen. Der Antragsteller haftet für die Handlungen des Dritten.

#### § 11 SONSTIGE PFLICHTEN DES ANLEGERS, SONDERBETRIEBSAUSGABEN

1. Dem Treugeber ist bekannt, dass er Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft geltend machen kann.
2. Zur Berücksichtigung seiner Sonderbetriebsausgaben ist jeder Treugeber verpflichtet, diese innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres für das Vorjahr der Treuhandkommanditistin unaufgefordert unter Beifügung geeigneter Belege mitzuteilen.
3. Sonderbetriebsausgaben, die nicht fristgerecht mitgeteilt werden, können in der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden. Die Gesellschaft und die Treuhandkommanditistin sind im Verhältnis zum Treugeber berechtigt, aber nicht verpflichtet, verspätet oder unvollständig mitgeteilte Sonderbetriebsausgaben im Feststellungsverfahren noch geltend zu machen, sofern der Treugeber die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt.

#### § 12 VERGÜTUNG

1. Die Treuhandkommanditistin übernimmt auf der Grundlage dieses Vertrags gegenüber den Treugebern auch solche Treuhandbeziehungsweise Verwaltungsleistungen, die die Gesellschaft ohne die Einschaltung der Treuhandkommanditistin selbst erbringen müsste, zum Beispiel die Korrespondenz mit den Anlegern, die Verwaltung des Anlegerregisters.
2. Für ihre Leistungen betreffend die Einrichtung des Anlegerregisters in der Investitionsphase und die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger trägt die Gesellschaft die in § 12 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Vergütungen der Treuhandkommanditistin.
3. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre laufende Treuhandtätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,05 Prozent p. a. des gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
4. Kosten für Sondertätigkeiten, wie zum Beispiel Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung, Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben, sind von dem jeweils betroffenen Treugeber gesondert zu vergüten.
5. Etwaige Fremdkosten, die im Zusammenhang mit einem Treugeber-/Gesellschafterwechsel entstehen, wie zum Beispiel Notarkosten, Kosten für Handelsregistereintragungen, Steuerberatungskosten, sind vom übertragenden Treugeber zu tragen.

### § 13 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN, VERJÄHRUNG

1. Die Treuhandkommanditistin handelt bei der Erfüllung der ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Soweit sie schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet sie nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für ihre Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Treugebers (physische Schäden) entstehen. Im Übrigen haften die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.
2. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für das Ausbleiben prognostizierter beziehungsweise vom Treugeber erwarteter Erträge der Gesellschaft oder für das Ausbleiben steuerlicher Effekte sowie sonstiger Effekte. Ebenso wenig übernimmt sie eine Haftung für die Bonität der Vertragsparteien der Gesellschaft oder eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung derselben. Die Anlageberatung oder die Information über die Vor- und Nachteile einer Beteiligung an der Gesellschaft ist nicht vertragliche Pflicht der Treuhandkommanditistin.
3. Ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin verjährt innerhalb eines Jahres ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den, den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Treuhandkommanditistin verjährt ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Anspruchsberechtigten innerhalb von fünf Jahren von seiner Entstehung an und ohne Rücksicht auf seine Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis spätestens innerhalb von zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

Ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Treuhandkommanditisten, der auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruht, verjährt ebenso nach den gesetzlichen Regelungen wie ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Treuhandkommanditisten, der auf der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit beruht.

### § 14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Kündigung, Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Aufhebung dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Schriftstücke gelten drei Werktage nach Versendung (Datum des Poststempels) an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des Anlegers als zugegangen. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

2. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam ist oder werden sollte, behalten die übrigen Bestimmungen des Vertrags ihre Gültigkeit. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine dem Gesetz und dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Regelung zu ersetzen. Im Fall von Lücken gilt Entsprechendes.
3. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhandkommanditistin.

---

Hamburg, Datum

---

Treugeber

---

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Treuhandkommanditistin)

– vertreten durch ihren Vorstand Berthold R. Metzger –

## 16.3 ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend »Gesellschaft« genannt)

extern verwaltet durch die PROJECT Investment AG mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend »künftige AIF-KVG« genannt)

für die von der künftige AIF-KVG verwaltete Gesellschaft, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### § 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### 1. Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

a) Sachwerte im Sinne von Immobilien nach § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen

c) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 4 KAGB

d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

e) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB

g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

#### 2. Anlagegrenzen

Die Investitionsstrategie der Gesellschaft ist die Investition ihrer Mittel in:

a) Bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immo-

bilienprojektentwicklung nutzbar sind. Bis zu 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft kann in Sachwerte zu wohnwirtschaftlichen und gemischtgenutzten Zwecken investiert werden. Insgesamt bis zu 49 Prozent des Wertes der Gesellschaft kann in Sachwerte zu gewerblichen Zwecken einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Sachwerten zu gemischtgenutzten Zwecken investiert werden.

Investitionen können bis zu 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft in die vorgenannten Immobilien getätigt werden, die in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind.

Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen und in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern.

b) Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b). Diese sollen im Rahmen der Investition in Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen und dabei in Sachwerte im vorstehend unter § 1 Ziffer 2 Buchstabe a) genannten Sinne investieren. Anteile an diesen Gesellschaften können durch die Gesellschaft bis zu einem Anteil von 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft erworben werden.

c) Unternehmen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c). Diese sollen eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen und in die unter § 1 Ziffer 1 aufgeführten Vermögensgegenstände investieren. Beteiligungen an diesen Unternehmen können durch die Gesellschaft bis zu einem Anteil von 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft erworben werden.

d) Geschlossene Publikums-AIF im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe d) und geschlossene Spezial-AIF im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe e). Diese sollen eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen und in die unter § 1 Ziffer 1 aufgeführten Vermögensgegenstände investieren. Geschlossene Publikums-AIF und geschlossene Spezial-AIF können durch die Gesellschaft bis zu einem Anteil von höchstens 40 Prozent des Wertes der Gesellschaft erworben werden.

e) Auf die Währung »Euro« lautende Geldmarktinstrumente im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe f) bis zu 40 Prozent des Wertes der Gesellschaft.

f) Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) bis zu 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft.

#### 3. Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind nicht zulässig.

#### 4. Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen von der Gesellschaft nicht getätigt werden.

### § 2 ANTEILSKLASSEN

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

### § 3 AUSGABEPREIS UND KOSTEN

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich Ausgabeaufschlag.

#### 2. Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Im Verkaufsprospekt sind Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Absatz 1 in Verbindung mit § 165 Absatz 3 KAGB zu machen.

Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase einmalig Kosten für die Ausgestaltung, Umsetzung und Drucklegung des Beteiligungsangebots, die Einwerbung des Kommanditkapitals, die Durchführung des Marketings (inklusive Öffentlichkeitsarbeit), die Fondseinrichtung, die Treuhandenschaft, die Platzierungsgarantie und die steuerliche Beratung (Initialkosten) an. Die Kosten hierfür belaufen sich inklusive der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 Prozent auf 10,98 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten betragen inklusive der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 Prozent insgesamt 15,98 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.

#### 3. Laufende Kosten der Gesellschaft

a) Vergütungen, die an die künftige AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, Treuhandkommanditistin und Beirat) zu zahlen sind:

Die künftige AIF-KVG und die oben genannten Gesellschafter erhalten in Summe eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 3,58 Prozent des jeweiligen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

b) Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,27 Prozent des jeweiligen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Die Vertriebskoordinatorin erhält eine umsatzsteuerfreie Bestandspflegeprovision von maximal 227.418 EUR p.a.

#### 4. Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren;
- Kosten für externe Bewerter;

- Kosten für Jahresabschlussprüfung;
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf die Gesellschaft;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahresberichte, der Ausgabepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichts;
- Kosten für die Rechtsberatung der Gesellschaft sowie Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft und gegebenenfalls Gesellschafter (einschließlich Gläubigerrechte) sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft, die künftige AIF-KVG oder die Geschäftsführung der Gesellschaft zu Lasten der Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen sowie der Durchführung von schriftlichen Beschlussfassungen;
- Aufwendungen, die gemäß den vorstehend aufgeführten Kostenkategorien in Bezug auf über Zwischengesellschaften, an der die Gesellschaft zu 100 Prozent beteiligt ist, gehaltenen Vermögensgegenständen anfallen, insbesondere aufsichtsrechtlich veranlasste Aufwendungen;
- im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlende Vergütungen sowie die für vorstehend genannten Aufwendungen anfallenden Steuern.

#### 5. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen fallen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 entstehende Kosten an.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen die auf Ebene einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Ziffer 1 Buchstabe b), an der sie zu 100 Prozent beteiligt ist, anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Ziffer 1 zu tragen.

### § 4 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, welcher das gezeichnete Kommanditkapital am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter gewinnunabhängiger Entnahmen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

## § 5 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE KOSTEN

- a) Neben dem Ausgabepreis und dem Ausgabeaufschlag hat der Anleger die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die damit verbundenen Kosten von Handelsregisteränderungen zu tragen. Des Weiteren sind alle Kosten einer Verfügung über Kommanditanteile vom übertragenden Anleger zu tragen. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Ein in Verzug befindlicher Anleger hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Im Falle eines Ausschlusses oder einer Herabsetzung trägt der säumige Anleger sämtliche Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft hierfür. Gegebenenfalls individuell veranlasste Kosten wie Kommunikations-, Bank-, Steuerberatungs-, Reisekosten oder Kosten, die aufgrund einer individuellen Anteilsfinanzierung entstehen, sind vom jeweiligen Anleger zu leisten. Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden.
- b) Ein Disagio (Rücknahmeabschlag) bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

## § 6 ERTRAGSVERWENDUNG; GESCHÄFTSJAHR; DAUER UND BERICHTE

### 1. Thesaurierung und Ausschüttung

Anleger können im Rahmen ihres Beitritts zur Fondsgesellschaft angeben, ob sie eine Thesaurierung der zur Verfügung stehenden Erträge oder gewinnunabhängige Entnahmen wünschen.

Sofern Anleger die auf sie entfallenden Erträge in der Fondsgesellschaft thesaurieren, werden die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne wieder angelegt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden.

Sofern Anleger laufende gewinnunabhängige Entnahmen wählen, wird die auf sie entfallende verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von

Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### 2. Geschäftsjahr und Berichte

- a) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.
- b) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2022 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Komplementärin verlängert die Dauer der Gesellschaft um maximal zweimal um bis zu ein Jahr und/oder die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.
- c) 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.
- d) Spätestens sechs Monate nach Ablauf eines Geschäftsjahres erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
- e) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## IMPRESSUM

### Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebotes

PROJECT Investment AG

Sitz: Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Tel. 0951.91 790 100

Fax 0951.91 790 101

[info@project-investment.de](mailto:info@project-investment.de)

[www.project-investment.de](http://www.project-investment.de)

### Emittent/Zahlstelle

PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### Fotografie und Bildnachweis

Christian Beutler, Oberasbach

[contact@christianbeutler.com](mailto:contact@christianbeutler.com)

### Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Stand 01.06.2014



*Werte für Generationen*