



## **Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG**

Geschlossener inländischer Spezial-AIF  
gemäß §§ 273–277 KAGB und §§ 285–292 KAGB

Investment Memorandum | 24.05.2022

**Investment Memorandum**  
**24.05.2022**

Der Erwerb von Anteilen an der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Investmentgesellschaft“ oder „AIF“ genannt) ist professionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB vorbehalten, die auf Basis des vorliegenden Investment Memorandums ihre eigene Prüfung der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und ihrer Beteiligung an der Investmentgesellschaft abgeschlossen haben. Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an einzelne, in Deutschland ansässige juristische Personen. In Ausnahmefällen können auch natürliche Personen zum Beitritt zugelassen werden.

In diesem Zusammenhang haben die Anleger insbesondere die Zeichnungsbedingungen der Investmentgesellschaft verstanden und akzeptiert. Außerdem haben die Anleger geprüft, ob ihre Rechte und Pflichten, insbesondere im Zusammenhang mit der Gleichbehandlung der Anleger, angemessen berücksichtigt sind.

---

# Verkaufs- und Erwerbsbeschränkungen

Das vorliegende Angebot zur Beteiligung an der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG richtet sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB.

Dieses Investment Memorandum darf in Rechtsordnungen, in denen ein Angebot zur Zeichnung von derartigen AIF-Anteilen oder eine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots allgemein oder gegenüber bestimmten Personen nicht zulässig ist oder gesetzlichen Beschränkungen unterliegt, nicht zum Zwecke eines solchen Angebots oder einer solchen Aufforderung verwendet werden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an einzelne, in Deutschland ansässige juristische Personen. In Ausnahmefällen können auch natürliche Personen zum Beitritt zugelassen werden. Personen, die Staatsangehörige der USA, Kanadas, Japans oder Australiens sind, die Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA (Green Card), Kanadas, Japans oder Australiens sind, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt, Wohnsitz oder Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien oder in Hoheitsgebieten dieser Länder haben und / oder dort steuerpflichtig sind, oder die die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA, in Kanada, Japan oder Australien eingehen oder eine solche anbieten, sind von der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ausgeschlossen.

Die Zeichnung von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Investment Memorandums und den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag sowie den wesentlichen Anlegerinformationen (im Fall von semiprofessionellen Anlegern gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) und der Beitrittserklärung. Das Investment Memorandum ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von diesem Investment Memorandum abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Investment Memorandum enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Dieses Investment Memorandum richtet sich nur an den vorstehend genannten Adressatenkreis und stellt kein Angebot an die Öffentlichkeit und keine öffentliche Werbung dar. Das Investment Memorandum ist ausschließlich zur privaten Nutzung durch denjenigen Anleger bestimmt, der ihn von der Investmentgesellschaft oder der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder in deren Auftrag erhalten hat. Jedem interessierten Anleger wird nachdrücklich empfohlen, das vorliegende Beteiligungsangebot insgesamt und insbesondere die rechtlichen und steuerlichen

Auswirkungen vor einem Beitritt zur Investmentgesellschaft durch den persönlichen Rechts- und Steuerberater prüfen zu lassen.

Das Investment Memorandum, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, sowie die aktuellen Jahresberichte sind ab Vertriebslaubnis kostenlos bei der Investmentgesellschaft und der von ihr bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München, erhältlich.

## Wichtige Informationen

Die Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG ist ein inländischer Alternativer Investmentfonds, welcher in der Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt wurde und dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegt. Der Vertrieb der Anteile an dieser Investmentgesellschaft (AIF) bedarf der Anzeige bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Investmentgesellschaft unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Die BaFin teilt der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft mit, ob mit dem Vertrieb der Investmentgesellschaft begonnen werden kann. Die Mitteilung hinsichtlich des Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch die BaFin beinhaltet jedoch weder eine Genehmigung des Inhalts dieses Investment Memorandums, noch ist damit eine positive Bewertung der Investitionsmöglichkeiten der Investmentgesellschaft durch die BaFin verbunden.

Die Anteile dieser Investmentgesellschaft können nicht an einer Börse in Deutschland notiert werden.

Dieses Investment Memorandum ist gemeinsam mit den als Anlage beigefügten Dokumenten zu lesen und bildet zusammen mit diesen Dokumenten und der von dem jeweiligen Anleger zu unterzeichnenden Beitrittserklärung die ausschließliche Grundlage für die Investitionsentscheidung des jeweiligen Anlegers. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und verfolgt nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele.

Der Inhalt des Investment Memorandums stellt keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung des Investors dar. Jeder Empfänger dieses Investment Memorandums sollte daher eine eigene Prüfung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der geplanten Investition und der möglichen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen eines Erwerbs von Anteilen an der Investmentgesellschaft vornehmen. Die Anleger werden insbesondere auf die Informationen im Abschnitt II. „Risikohinweise“ hingewiesen, jedoch sollte jeder Anleger eigenständig die Chancen und Risiken dieser Investition bewerten.

Die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben sind zum Zeitpunkt der Erstellung zutreffend. Das Investment Memorandum kann im Falle des Eintritts wesentlicher Änderungen (z. B. der Anlagepolitik und Anlagebeschränkungen, der Geschäftsführer usw.) vor dem jeweiligen Beitritt eines Anlegers und dem Ende der Beitrittsphase aktualisiert werden. Ein Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann nur auf der Grundlage der neuesten Fassung des Investment Memorandums vorgenommen werden, welches den Anlegern vor der jeweiligen Annahme der Beitrittserklärung durch die bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgehändigt wird.

Lediglich die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben sowie die Angaben, die in den in diesem Investment Memorandum erwähnten Dokumenten enthalten sind, haben für die Anleger Gültigkeit.

Anleger können sich nicht auf Informationen oder Zusicherungen von Personen berufen, die nach dem Investment Memorandum nicht ausdrücklich zur Abgabe solcher Erklärungen autorisiert sind.

Dieses Investment Memorandum ist nur zum vertraulichen Gebrauch durch die Anleger bestimmt. Der Empfänger verpflichtet sich, den Inhalt weder insgesamt noch teilweise zu vervielfältigen, für andere Zwecke als zur Prüfung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft zu verwenden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Empfänger, das Investment Memorandum ohne ausdrückliche Erlaubnis der Investmentgesellschaft und der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht an Dritte weiterzureichen oder weiterreichen zu lassen. Der Empfänger verpflichtet sich zudem, jegliche hierin enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln, ebenso alle ihm sonst im Zusammenhang mit dieser Investmentgesellschaft bekannt gewordenen Umstände.

Auf Aufforderung hat der Empfänger unverzüglich sämtliche von der Investmentgesellschaft oder der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von diesen beauftragten Dritten erhaltenen Unterlagen einschließlich dieses Investment Memorandums und der beiliegenden Dokumente zurückzugeben, ohne Kopien davon zurückzubehalten. Dieses Investment Memorandum kann zu jeder Zeit mit einer entsprechenden Anzeige an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) abgeändert werden.

---

# INHALT

Verkaufs- und Erwerbsbeschränkungen .....	3
Wichtige Informationen .....	4
I. Beteiligungsangebot im Überblick .....	6
II. Risikohinweise .....	9
III. Informationspflichten nach § 307 Absatz 1 KAGB .....	19
IV. Angaben zu den Steuervorschriften .....	40
V. Anlegerverwaltung, Fondsbuchhaltung .....	43
und Rechnungslegung, Berichterstattung	
VI. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, .....	44
Einzahlungsaufforderungen	
VII. Fernabsatz / Vertragsschluss außerhalb von .....	45
Geschäftsräumen / Widerrufsbelehrung	
VIII. Angaben zum Investment Memorandum .....	50
IX. Anhang .....	51
1. Gesellschaftsvertrag .....	51
2. Anlagebedingungen .....	64
X. Impressum .....	69

# I. Beteiligungsangebot im Überblick

<b>Investmentgesellschaft: Firma, Anschrift</b>	Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG Maximilianstraße 2 80539 München
<b>Fondstyp</b>	Geschlossener inländischer Spezial-AIF gemäß §§ 273 – 277 und §§ 285 – 292 KAGB in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“)</b>	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
<b>Verwahrstelle</b>	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG Kaiserstraße 24 60311 Frankfurt am Main
<b>Komplementärin der Investmentgesellschaft</b>	Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH Reichenaustraße 19 78467 Konstanz
<b>Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft</b>	Sunrise Capital Management GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
<b>Gegenstand der Investmentgesellschaft</b>	Gegenstand der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 – 277 KAGB und §§ 285 – 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.  Unter Beachtung des Gegenstands der Investmentgesellschaft und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Investmentgesellschaft zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.
<b>Art der Beteiligung</b>	Beteiligung als Direktkommanditist
<b>Währung</b>	Schweizer Franken (CHF)
<b>Geplantes, von Anlegern einzuwerbendes Eigenkapital (Emissionsvolumen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Mio. CHF</li> <li>• Erhöhungsoption auf 15 Mio. CHF</li> </ul>
<b>Mindestbeteiligung / Kapitalzusage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250.000 CHF</li> <li>• Die Mindestzeichnungssumme erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 200.000 EUR entspricht.</li> </ul>
<b>Eigenkapitalplatzierungszeitraum / Beitrittsphase</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bis 31.12.2022</li> <li>• Verlängerungsoption um 12 Monate bis 31.12.2023</li> </ul>
<b>Beteiligungsdauer / Fondslaufzeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bis 31.12.2027</li> <li>• Verlängerungsoption um insgesamt bis zu 2 Jahren</li> </ul>
<b>Vermögensgegenstände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen (§ 1 Abs. 19 Nr. 27 KAGB) oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 1 Abs. 19 Nr. 29 KAGB).</li> <li>• Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 lit a.) KAGB erfüllen, und Geldmarkinstrumente gemäß § 194 KAGB jeweils zu Zwecken des Liquiditätsmanagements sowie Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.</li> </ul>

<b>Anlagestrategie der Investmentgesellschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Investmentgesellschaft wird sich unmittelbar mindestens an der Baukubik 4 AG mit Sitz in der Schweiz beteiligen, deren Unternehmensgegenstand das Bauträgergeschäft in der Schweiz ist, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.</li> <li>• Die Baukubik 4 AG ist nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen.</li> <li>• Die Investmentgesellschaft kann sich an weiteren Zielunternehmen mit Sitz in der Schweiz beteiligen, die einen ebensolchen Unternehmensgegenstand haben und die Voraussetzungen des § 2 Ziff. 2 der Anlagebedingungen erfüllen.</li> </ul>
<b>Anlagegrenzen der Investmentgesellschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Investmentgesellschaft wird sicherstellen, dass mindestens 70 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in die Baukubik 4 AG und andere Unternehmen (Zielunternehmen) investiert wird, deren Unternehmensgegenstand das Bauträgergeschäft in der Schweiz ist, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.</li> <li>• Die Zielunternehmen müssen ihren Sitz in der Schweiz haben, operativ tätig sein und die Voraussetzungen des § 2 Ziff. 2 der Anlagebedingungen erfüllen.</li> <li>• Die verbleibenden bis zu 30 % können in Vermögenswerte investiert werden, die grundsätzlich für die Investmentgesellschaft erwerbbar sind.</li> <li>• Nach vollständiger Investition dürfen bis zu 20 % des investierten Kapitals in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements), in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements) und in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert sein.</li> <li>• Abweichend hiervon kann die Investmentgesellschaft während der Investitionsphase bis zu 100 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagebedingungen zu investieren.</li> <li>• Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.</li> <li>• Reinvestitionen sind möglich. Die Investmentgesellschaft kann hierfür bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren.</li> <li>• Währung der Investmentgesellschaft und der Zielunternehmen ist der Schweizer Franken (CHF).</li> </ul>
<b>Fremdfinanzierung</b>	Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals aufgenommen werden.
<b>Kosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Ausgabeaufschlag (Agio), kein Rücknahmeabschlag</li> <li>• Initialkosten (inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer): bis zu 8,0 % der Kommanditeinlage Bemessungsgrundlage ist die Summe der eingezahlten Kommanditeinlagen.</li> <li>• Laufende Kosten (jeweils inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer) p.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– AIF-KVG-Vergütung: 0,40 %, mindestens CHF 80.000 p.a.</li> <li>– Komplementärin der Investmentgesellschaft: 0,05 %</li> <li>– Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft: 0,05 %</li> <li>– Verwahrstellenvergütung: bis zu 0,048 %, mindestens jedoch CHF 30.000 p.a.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Hinsichtlich näherer Einzelheiten zu den laufenden Kosten sowie weiterer Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen, wird auf § 8 der Anlagebedingungen sowie auf Abschnitt III. Ziffer 13. in diesem Investment Memorandum verwiesen.</p>
<b>Anteilsklassen</b>	verschiedene Anteilsklassen werden nicht gebildet
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember

<b>Angestrebter Gesamtmittelrückfluss (nicht garantiert)</b>	Geplanter Gesamtmittelrückfluss: ca. 144,37 %  Der angestrebte Gesamtmittelrückfluss versteht sich nach Kosten und vor Steuern auf Ebene des Anlegers.
<b>Zahlungen an Anleger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschüttung am Ende der Laufzeit aus der operativen Tätigkeit des bzw. der Zielunternehmen sowie durch die Veräußerung der Beteiligungen.</li> <li>• Rückzahlung eingezahlter Kommanditeinlagen am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft.</li> </ul>
<b>Steuerliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investmentgesellschaft ist eine vermögensverwaltende und nicht gewerblich geprägte Personengesellschaft.</li> <li>• Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG).</li> <li>• Dividenden der Zielunternehmen: Besteuerung auf Ebene der Anleger; ggf. Einbehalt von Quellen- und Kapitalertragsteuer je nach Anleger und seiner Beteiligungshöhe.</li> </ul>
<b>Anlegerprofil</b>	<p>Die Investmentgesellschaft investiert ggf. in weniger als drei Zielunternehmen, wodurch vom Grundsatz der Risikomischung abgewichen werden könnte.</p> <p>Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich nur an</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• professionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB (Anleger, die im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2004/39/EG als professioneller Kunde angesehen werden oder auf Antrag als ein professioneller Kunde behandelt werden können)</li> <li>• semiprofessionelle Anleger i.S.d § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB.</li> </ul>



## II. Risikohinweise

### 1. ALLGEMEINE RISIKOHINWEISE

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine langfristige unternehmerische Beteiligung ein, mit der eine Vielzahl von tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die zukünftige Entwicklung und damit letztlich die Fähigkeit der Zielunternehmen die Überschüsse und Erträge zu erwirtschaften und an die Investmentgesellschaft zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Das Ergebnis der Investmentgesellschaft hängt damit entscheidend von der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung und der Bonität der Zielunternehmen ab. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Zielunternehmen und deren Bauträgertätigkeit in der Schweiz mittelbar auch immer die Investmentgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers und sind in der nachstehenden Darstellung entsprechend berücksichtigt.

Bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung kann es über den Totalverlust der Einlage zuzüglich der im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten hinaus zu einer Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers kommen. Die Beteiligung ist daher nicht für Anleger geeignet, die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z. B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung wird dringend abgeraten. Falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, erhöht sich dieses Risiko um die aus der Finanzierung entstandenen bzw. entstehenden Zinsen und Kosten sowie das Risiko, den Darlehensbetrag aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn die Investmentgesellschaft das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann.

Das Beteiligungsangebot ist für Anleger geeignet, die sich langfristig engagieren wollen und die bei negativer Entwicklung der Investmentgesellschaft das Ausbleiben prognostizierter Auszahlungen und einen ggf. entstehenden Teil- bzw. Totalverlust ihrer Beteiligung hinnehmen können. Die Beteiligung eignet sich dementsprechend nicht für Anleger, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und / oder die auf laufende Ausschüttungen der Investmentgesellschaft angewiesen sind. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte ferner keinen bedeutenden Anteil am Portfolio eines Anlegers bilden und lediglich der Beimischung im Hinblick auf eine Vermögens-

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

**Für den Anleger besteht nicht nur das Risiko des Totalverlusts der Kapitaleinlage. Darüber hinaus kann es zu weiteren Vermögensnachteilen für den Anleger kommen, beispielsweise durch zu leistende Steuern, eine den Anleger treffende Haftung und / oder weitere Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung oder auch durch Belastungen, die sich aus einer etwaigen Anteilsfinanzierung der Beteiligung ergeben (laufende Zins- und Tilgungsleistungen). Im Ergebnis kann dies zur Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers sowie zur Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Insolvenz des Anlegers führen (Maximalrisiko).**

Nachfolgend werden die wesentlichen zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Risiken des Investmentvermögens dargestellt. Diese Risiken sowie weitere bislang nicht erkennbare Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch kumuliert eintreten und sich in ihrer negativen Wirkung wechselseitig verstärken. Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der jeweils beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können nicht eingeschätzt und dargestellt und daher nachstehend nicht berücksichtigt werden.

### 2. WESENTLICHE RISIKEN DER BETEILIGUNG AN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT

#### Haftung

Die Anleger beteiligen sich unmittelbar als Kommanditisten an der Investmentgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten bestimmen sich nach §§ 171 ff. HGB. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers kann im Außenverhältnis bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages der Haftsumme (vorliegend 0,1 % der gezeichneten Pflichteinlage) nach § 172 Abs. 4 HGB wieder aufleben, wenn der Anleger Auszahlungen erhält, während sein Kapitalanteil durch Verlust oder Auszahlungen unter den Betrag der

Haftsumme herabgemindert ist. Für den Fall, dass der einzelne Anleger aus dem oben beschriebenen Grund durch Gläubiger der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen wird, haftet er für die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme mit seinem gesamten Privatvermögen. Zu beachten ist hierbei, dass eine Ausschüttung oder Entnahme, die den Wert des Kommanditanteils eines Anlegers unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, nur mit entsprechendem Beschluss der Gesellschafter erfolgen darf.

Die Anleger können ferner nach §§ 30, 31 GmbHG analog im Innenverhältnis haften, wenn auch mittelbar eine Unterdeckung des Stammkapitals der Komplementär-GmbH eintreten würde. Dies gilt auch dann, wenn Auszahlungen nur an Kommanditisten vorgenommen wurden, die an der Investmentgesellschaft, nicht aber an der Komplementär-GmbH beteiligt sind. Die Kommanditisten sind in diesem Fall verpflichtet, erhaltene Zahlungen zurückzuzahlen, wenn die Auszahlung zu einem Verstoß gegen die gesetzlichen Kapitalerhaltungsregeln bei der Komplementär-GmbH geführt hat. Deckt also das Netto-Aktivvermögen der Investmentgesellschaft nicht mehr deren Verbindlichkeiten, besteht das Risiko eines Rückzahlungsanspruchs nach § 31 GmbHG analog. Die Rückerstattungspflicht ist zudem nicht auf die Höhe des wiederherzustellenden Stammkapitals der Komplementär-GmbH beschränkt, sondern auf die Rückzahlung sämtlicher erhaltenen Entnahmen gerichtet. Es besteht somit das Risiko, dass der Anleger bereits erhaltene Ausschüttungen zurückzuzahlen hat.

Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d.h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme, besteht, ist zum Zeitpunkt der Auflage dieses Investmentvermögens noch nicht höchststrichterlich entschieden. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung kann nicht mit abschließender Sicherheit vorhergesehen werden. Es muss jedenfalls im Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens davon ausgegangen werden, dass eine Verpflichtung zur Rückzahlung empfangener Auszahlungen des Gesellschafters einer Kommanditgesellschaft, der nicht auch zugleich Gesellschafter der Komplementär-GmbH ist, in analoger Anwendung der §§ 30, 31 GmbHG in Betracht kommt.

Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### **Beendigung der Beteiligung, außerordentliches Kündigungsrecht**

Die Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2027 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die geschäftsführende Kommanditistin verlängert mit Zustimmung der AIF-KVG sowie einem entsprechenden Beschluss der Gesellschafterversammlung gem. § 19 Abs. 7 lit. e)

des Gesellschaftsvertrages die Grundlaufzeit in einem oder mehreren Schritten um bis zu insgesamt 2 Jahre bis zum 31.12.2029. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

Der Zeitpunkt der Liquidation der Investmentgesellschaft kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nur in dem vorbenannten Rahmen bestimmt werden. Ob bzw. wann eine Auflösung und Liquidation der Investmentgesellschaft innerhalb dieses Rahmens erfolgt, ist ungewiss und vom einzelnen Anleger nicht zu beeinflussen. Unter Umständen bleibt der Anleger daher länger gebunden als von ihm gewollt bzw. wird die Beteiligung beendet, die der einzelne Anleger lieber fortsetzen würde.

Sofern Anleger ihre Beteiligung wirksam außerordentlich kündigen oder aus anderen Gründen aus der Investmentgesellschaft ausscheiden, kann die Investmentgesellschaft die Zahlung einer Abfindung nebst Zinsen im Falle, dass ihr keine hinreichende Liquidität zur Verfügung steht, aussetzen und um weitere zwei Jahre strecken. Gelingt es der Investmentgesellschaft nicht durch Ausschüttungsreduzierung oder sonstige Maßnahmen die notwendige Liquidität zu beschaffen, besteht das Risiko einer Zwangsliquidation. Im Rahmen einer Zwangsliquidation kann der Verkaufserlös für die Anteile an den Zielunternehmen verringert sein. Infolge der mit einer Zwangsliquidation verbundenen weiteren Kosten, aber auch infolge der Zinszahlungsverpflichtungen auf die Abfindungen kann dies bis hin zu einem Totalverlust der Einlage führen.

### **Ausschluss aus der Gesellschaft**

Erbringt ein Anleger seine fällige Einlage bzw. Teileinlage nicht, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die gezeichnete Pflichteinlage des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage herabzusetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen.

Daneben kann ein Anleger aus wichtigem in seiner Person liegenden Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden. Die aufgrund seines Ausschlusses entstehenden Kosten trägt der ausgeschlossene Anleger. Ein dem Anleger gegebenenfalls zustehendes Abfindungsguthaben kann entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer ausfallen, als die von ihm geleistete Kommanditeinlage.

### **Persönliche Anteilfinanzierung**

Sollte der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft fremdfinanzieren und sollten die prognostizierten Auszahlungen nicht oder nur in verminderter Höhe erfolgen, besteht das Risiko, dass die Bedienung der Anteilsfinanzierung nicht aus den Rückflüssen des Beteiligungsangebotes erbracht werden kann. In diesem Fall muss der Anleger in der Lage sein, den Kapitaldienst aus seinem sonstigen Vermögen aufzubringen.

**Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit**

Die ordentliche Kündigung der Investmentgesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Fondsbeteiligung vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Anteilen der Investmentgesellschaft besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und / oder Übertragung oder Belastung von Kommanditanteilen oder von Rechten an Kommanditanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z. B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der AIF-KVG. Jede beabsichtigte Verfügung über eine Kommanditbeteiligung ist der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der AIF-KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Eine Übertragung ist darüber hinaus nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft möglich. Die Beteiligungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insb. den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden, oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und / oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

### **3. WESENTLICHE RISIKEN DER ANLAGEPOLITIK UND MIT VERMÖGENSWERTEN VERBUNDENE RISIKEN**

#### **Risiken der negativen Wertentwicklung der Investmentgesellschaft (Marktrisiko)**

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch die Investmentgesellschaft einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft bzw. der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am

Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Anteile gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs im Wert gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

#### **Wertveränderungsrisiken**

Die Vermögensgegenstände, in die die AIF-KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt.

#### **Mögliches Anlagespektrum**

Unter Beachtung der durch das Kapitalanlagegesetzbuch und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, ist die tatsächliche Anlagepolitik darauf ausgerichtet, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände nur im Bereich Private Equity zu erwerben. Hierbei handelt es sich um Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen sind oder in einen organisierten Markt einbezogen sind. Der Unternehmensgegenstand dieser Unternehmen liegt im Ankauf und der Verwaltung von Darlehensforderungen mit und ohne Rangrücktritt, insbesondere für Geschäftsgründungs-, Konsolidierungs-, Wachstums- und / oder Rationalisierungsmaßnahmen. Diese Konzentration kann mit besonderen Chancen verbunden sein, denen aber auch entsprechende Risiken (z. B. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) gegenüberstehen. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

#### **Inflations- und Deflationsrisiko**

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs der Investmentgesellschaft liegen. Umgekehrt ist auch ein Rückgang des Preisniveaus (Deflation) möglich und die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft können davon überproportional betroffen sein. Das Inflationsrisiko und das Deflationsrisiko können für unterschiedliche Vermögensanlageklassen unterschiedlich ausgeprägt sein. Hinter den Erwartungen zurückbleibende Inflationsraten können bei einer Immobilieninvestition zudem zu zeitlich später durchsetzbaren Mieterhöhungen und damit insgesamt zu niedrigeren Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlösen führen.

Bisweilen ist insbesondere in einem inflationsgeprägten Umfeld eine sog. Blasenbildung zu beobachten, wonach einige Vermögensanlageklassen (z. B. Immobilien) extrem stark an Wert gewinnen, aber umgekehrt auch von der spiegelbildlichen Gefahr extremer Preisrückgänge betroffen sein können (sog. Platzen der Blase). Das Risiko eines extremen Preisrückgangs kann sich aber auch ohne inflationäres Umfeld verwirklichen.

**Währungsrisiko**

Die Vermögenswerte der Investmentgesellschaft sollen in der Fondswährung Schweizer Franken (CHF) angelegt werden. Es ist aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass Vermögenswerte der Investmentgesellschaft auch in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt werden könnten, sofern dies nach den Anlagebedingungen zulässig ist. Die Investmentgesellschaft erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens.

**Konzentrationsrisiko**

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist die Investmentgesellschaft von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

**Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Investmentgesellschaft (Liquiditätsrisiko)**

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Investmentvermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit des Investmentvermögens beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach dem KAGB oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 KAVerOV).

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität der Investmentgesellschaft beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass die Investmentgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Investmentgesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für die Investmentgesellschaft unter Verkehrswert zu veräußern.

**Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände**

Die Investmentgesellschaft soll als Vermögensgegenstände Beteiligungen an Unternehmen erwerben, die nicht an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Obwohl für die Investmentgesellschaft nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur unter Realisierung von Verlusten veräußert werden können.

**Risiko durch Finanzierungsliquidität**

Plangemäß ist nicht vorgesehen, dass die Zielunternehmen Bankfinanzierungen aufnehmen. Im Fall der Aufnahme müssten Darlehen von dem jeweiligen Zielunternehmen vorrangig bedient

werden. Die Fremdfinanzierung kann das Risiko durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität der Investmentgesellschaft auswirken, mit der Folge, dass die Investmentgesellschaft gezwungen sein kann, Auszahlungen an Anleger auszusetzen und im schlechtesten Fall gezwungen sein Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

**Eigenkapitalaufbringungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass es der Investmentgesellschaft nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und / oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass die Investmentgesellschaft mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren Eigenkapital und später geschlossen wird als geplant. Eine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals wurde nicht gegeben. All dies hätte zur Folge, dass die Investmentgesellschaft der bzw. den Zielunternehmen die Mittel aus der Beteiligung nur entsprechend später und / oder nicht in der geplanten Höhe gewähren könnte, was zu entsprechend geringeren Gewinnbeteiligungen der Investmentgesellschaft führen würde. Dies kann dazu führen, dass die Einnahmen der Investmentgesellschaft nicht ausreichen, um ihre laufenden Kosten zu decken.

**Liquidität und Auszahlungen**

Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen bzw. Ausschüttungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Die Liquidität der Investmentgesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus der Beteiligung an dem oder den Zielunternehmen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Zielunternehmen ihre Verpflichtungen aus der Beteiligung nicht rechtzeitig und/ oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger möglicherweise nur später und / oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Investmentgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz und einen Totalverlust der Beteiligung für den Anleger zur Folge haben kann.

**Kontrahentenrisiko**

Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 KAVerOV).

Es ist nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit der Investmentgesellschaft Rechtsstreitigkeiten mit Vertragspartnern auftreten. In diesem Fall können zusätzliche Kosten insbesondere für

Anwälte, Sachverständige, Gerichte, Schadenersatz, Vergleiche und Anderes entstehen. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Investmentgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und / oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht auch das Risiko, dass ein ggfls. eingetretener Schaden der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig ersetzt werden kann, weil die zugrunde liegenden Verträge Haftungsbeschränkungen und verkürzte Verjährungsfristen vorsehen. Dies alles gilt ebenso für die Ebene der Zielunternehmen und deren Investments.

#### **Operationelle und sonstige Risiken des Fonds**

Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der AIF-KVG oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren (§ 5 Abs. 3 Nr. 4 KAVerOV).

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Investmentgesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### **Investitionsrisiko der Investmentgesellschaft („Semi-Blindpool-Risiko“)**

Die Investitionsvorhaben der Investmentgesellschaft stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nur teilweise fest. Die Investmentgesellschaft wird sich unmittelbar an der Baukubik 4 AG mit Sitz in Appenzell in der Schweiz beteiligen und deren Geschäftsgegenstand fördern. Die genauen Investitionen der Baukubik 4 AG stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Investmentgesellschaft kann sich darüber hinaus auch an weiteren Zielunternehmen im Sinne der Anlagebedingungen beteiligen. Diese stehen noch nicht fest. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Zielunternehmen und die Investmentgesellschaft und deren Auswirkungen auf deren Bonität machen.

Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft Zielunternehmen mit dem entsprechenden Unternehmensgegenstand

(Bautätigkeit in der Schweiz im wohnwirtschaftlichen Bereich) nicht, nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder ihr Investitionsvorhaben aus anderen Gründen nicht wie von ihnen geplant umsetzen können, sodass die Finanzierungsmittel nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/ oder höheren Kosten und Risiken als von den Investmentgesellschaft beabsichtigt, investiert werden können.

#### **Diversifizierungsrisiko**

**Eine Risikomischung auf der Ebene der Investmentgesellschaft liegt bei der Beteiligung an nur einem Zielunternehmen sowie der Anlage von liquiden Mitteln in Bankguthaben nicht vor.**

#### **Prognoserisiko**

Die vom Fondsmanagement verwendeten Prognosen in Bezug auf die Investmentgesellschaft beeinflussenden Parameter können sich als unzureichend oder gänzlich falsch erweisen.

#### **Verwendung der Mittel aus der Beteiligung und beschränkte Einflussmöglichkeiten**

Die Verantwortung für eine wirtschaftlich sinnvolle und ertragsbringende Verwendung der den Zielunternehmen von der Investmentgesellschaft zufließenden Mittel liegt bei der AIF-KVG. Die AIF-KVG muss bei der Verwendung die Anlagegrenzen beachten, trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zielunternehmen, an welchen sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird, letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Erfolg führen. Es besteht damit das Risiko, dass sich die Geschäfte der Zielunternehmen negativer entwickeln als geplant und/ oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Investmentgesellschaft eingesetzten Kapitals führen. Dies würde sich negativ auf die Bonität der Zielunternehmen und ihre Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Beteiligung der Investmentgesellschaft auswirken. Hieraus kann sich eine Gefährdung der Beteiligung für den Anleger bis hin zum Totalverlust ergeben.

#### **Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen**

Die Investmentgesellschaft und die Zielunternehmen können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie können Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der AIF-KVG und der Zielunternehmen oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

#### **Rechtliche und politische Risiken**

Die Konzeption der Investmentgesellschaft sowie die hier aufgeführten Darstellungen und Erläuterungen gehen von der derzeit gültigen Rechtslage, der geltenden Verwaltungspraxis und der veröffentlichten Rechtsprechung aus. Es besteht das Risiko, dass sich die geltende Rechtslage, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung ändert und dementsprechend die getroffenen Darstellungen

und Erläuterungen so nicht mehr korrekt bzw. nicht mehr durchführbar sind. Das kann dazu führen, dass bestimmte erwartete Ergebnisse nicht erreicht werden.

Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der regulatorische Rahmen, z. B. in Bezug auf die deutschen oder europäischen Regelungen ändert. Dies könnte zum Beispiel dazu führen, dass zusätzliche Kosten anfallen, die AIF-KVG ihre Erlaubnis verliert oder die Verwahrstelle nicht mehr als Verwahrstelle tätig werden darf.

Es besteht die Gefahr, dass unvorhersehbare politische Ereignisse wie Anschläge, Revolutionen oder Kriege entstehen sowie Umweltrisiken, die nicht von einer Versicherung umfasst sind. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Durchführung und / oder Abwicklung von Vertragsbeziehungen unmöglich wird bzw. die Vermögensgegenstände, in die die Investmentgesellschaft investiert, untergehen.

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

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

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Die AIF-KVG wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für die Investmentgesellschaft trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen. Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der Investmentgesellschaft und auch der AIF-KVG und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten, d.h. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken und operationelle Risiken einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence-Prozesses und des Risikomanagements der AIF-KVG. Auf Basis der bestehenden Anlagestrategie und der vorgenommenen Bewertung der zu erwartenden Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere im Rahmen des Due Diligence-Prozesses, geht die AIF-KVG nicht davon aus, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartenden Rendite der Investmentgesellschaft auswirken werden. Dies kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die AIF-KVG ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite der Investmentgesellschaft beeinflussen.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme, Hagel etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Physische Risiken können daneben auch indirekte Folgen haben, bspw. den Zusammenbruch einer Lieferkette, klimabedingte Migration und auch bewaffnete Konflikte. Schließlich können die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel befördern, staatlich oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden. Zu den Transitionsrisiken gehört z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und / oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund nationaler oder internationaler Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Daneben stellen sich verändernde Präferenzen von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar. Auch können neue Technologien bekannte Technologien verdrängen. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren. Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt. Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar. Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation der Investmentgesellschaft und auch der AIF-KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert. Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage.

Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene der Investmentgesellschaft führen, indem Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

#### **Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich vorrangig an inländische, juristische Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Eine zukünftige Änderung könnte Thema von zukünftigen Koalitionsverhandlungen sein.

#### **Schlüsselpersonenrisiko**

Fällt das Anlageergebnis der Investmentgesellschaft in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

#### **Verwahrrisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

#### **Risiken resultierend aus Interessenkonflikten**

Durch Verflechtungen, Geschäftsaktivitäten, Funktionen und Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Investmentstruktur können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Investmentgesellschaft und / oder den Zielunternehmen auswirken können. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Beteiligung auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und / oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Investmentgesellschaft und / oder der Zielunternehmen nicht oder nicht hinreichend verfolgen und / oder durchsetzen.

Die AIF-KVG verwaltet als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der Investmentgesellschaft weitere Investmentvermögen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die AIF-KVG als Folge

eines Interessenkonflikts und bestehender interner Richtlinien davon Abstand nehmen muss, für die Gesellschaft bei einem bestimmten Investment tätig zu werden oder erlangte vertrauliche Informationen für Zwecke eines Investments zu nutzen.

#### **Insolvenz der Investmentgesellschaft, keine Einlagensicherung**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Umstände eintreten, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Investmentgesellschaft beeinflussen, dass es zur zwangsweisen Liquidation der Investmentgesellschaft, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert. Im Falle einer Insolvenz sind die Ansprüche der Anleger gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Das bedeutet, dass die Anleger erst dann befriedigt werden, wenn die Forderungen der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen (keine Kapitalgarantie). Das Investmentvermögen unterliegt keiner Einlagensicherung. Darüber hinaus kann es auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags kommen.

#### **Risiko Negativzinsen**

Bei Negativzinsen handelt es sich um Entgelte, die Kreditinstitute auf die Einlagen ihrer Kundinnen/Kunden ab einer gewissen Summe erheben. Die Investmentgesellschaft kann eventuell das zur Verfügung stehende Kapital nicht sofort investieren, da die angebotenen Investmentmöglichkeiten nicht geeignet sind und / oder das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital nicht ausreicht, um die Transaktion abzuschließen. Dies führt dazu, dass Kapital nicht rechtzeitig investiert werden kann und von dem Kreditinstitut der Investmentgesellschaft hierauf sogenannte Negativzinsen erhoben werden, was das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital reduziert.

## **4. WESENTLICHE RISIKEN FÜR PRIVATE EQUITY FONDS**

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

Grundsätzlich wird gemäß KAGB vor, beziehungsweise im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an den Zielunternehmen eine rechtliche und steuerliche (Ankaufs-) Prüfung von fachkundigen Beratern durchgeführt, welche die AIF-KVG im Rahmen sog. „Due Diligence“-Prozesse unterstützen. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt beziehungsweise berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis der Investmentgesellschaft in der Folge negativ beeinflussen. Hierzu zählt beispielsweise, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und / oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. Mängel von Verträgen). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass

kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden. Dies alles kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Investmentgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage haben.

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

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

#### **Risiken aus dem Zielmarkt**

Der Markt für Darlehensforderungen wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen Finanzmarktes, der gesetzlichen Rahmenbedingungen, und / oder der Situation der Branche können beispielsweise generell zu Kostensteigerungen sowie Akquisitions- oder Absatzschwierigkeiten führen. Es besteht daher das Risiko, dass Investitionsobjekte auf Zielunternehmensebene nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und / oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant.

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

#### **Liquiditätsrisiken aus der Beteiligung an Zielunternehmen**

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

#### **Operative Risiken der Zielunternehmen**

Der Erträge der Zielunternehmen sind wesentlich von der planmäßigen Umsetzung und Entwicklung der wohnwirtschaftlichen Bauträgergeschäfte in der Schweiz, die die Zielunternehmen tätigen werden, abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Eignung eines Konzeptes und das verbundene Entwicklungspotential falsch eingeschätzt werden, oder dass sich die Marktbedingungen negativ verändern.

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

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

Grundsätzlich kann die Investition in das bzw. die Zielunternehmen gemäß den Anlagebedingungen teilweise auch mit Fremdkapital erfolgen. Konzeptionsgemäß ist dies jedoch nicht vorgesehen. Auf Ebene der Zielunternehmen ist der Einsatz von Fremdkapital zur Abwicklung der Bauträgergeschäfte möglich, aber nicht angedacht. Es ist aber wahrscheinlich, dass die Unternehmensbeteiligungen der Investmentgesellschaft sich insofern mit Fremdkapital finanzieren, in dem sie Banklinien, Lieferantenkredite, etc. nutzen.

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung der Anlageobjekte erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, wenn und soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sog. positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Investmentgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage haben.

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



All dies kann die Rendite der Investitionen negativ beeinflussen beziehungsweise einen Totalverlust der investierten Gelder sowie gegebenenfalls eine weitergehende Haftung der Zielunternehmen zur Folge haben. Dies kann die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielunternehmen und damit mittelbar der Investmentgesellschaft wesentlich negativ beeinflussen und entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger sowie auf die Wertentwicklung ihrer Anlage bis hin zum Totalverlust der Einlage haben.

#### **Risiken im Falle der Beteiligung als Minderheitsgesellschafter an den Zielunternehmen**

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

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

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

#### **5. VON DER ANLAGEPOLITIK UNABHÄNGIGE RISIKEN, DIE MIT DER ANLAGE IN EINE INVESTMENTGESELLSCHAFT MIT MEHR ALS EINEM ANTEILSINHABER VERBUNDEN SIND**

##### **Risiko aus der Rücknahme von Anteilen**

Sollte die Investmentgesellschaft zur Rücknahme von Gesellschaftsanteilen verpflichtet sein, z. B. infolge wirksamer Kündigungen oder sonstiger Anspruchserhebungen von Anlegern, und kann sie diese Ansprüche nicht aus der vorhandenen Liquidität erfüllen, so ist möglicherweise die Aufnahme einer Fremdfinanzierung oder die Liquidation der Investmentgesellschaft erforderlich.

#### **Risiken im Zusammenhang mit dem Verhalten anderer Anleger der Investmentgesellschaft**

Befindet sich ein Anleger mit seinem abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage in Verzug, ist die Investmentgesellschaft berechtigt, von dem säumigen Kommanditisten Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag zu erheben. Darüber hinaus kann die geschäftsführende Kommanditistin die gezeichnete Pflichteinlage des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage herabsetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Investmentgesellschaft ausschließen.

Verzögerungen bei der Einzahlung des Kapitals an die Investmentgesellschaft und nicht erfüllte Einzahlungsverpflichtungen durch andere Anleger können dazu führen, dass bestimmte Investments der Investmentgesellschaft nicht wie geplant durchgeführt werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Erlöse der Investmentgesellschaft und das wirtschaftliche Ergebnis für die übrigen Anleger auswirken. Maßnahmen der Investmentgesellschaft betreffend den Verzug von Anlegern bzw. die Nichterfüllung von Einzahlungsverpflichtungen sind unter Umständen nicht ausreichend, um aufgrund des Verzugs oder der Nichterfüllung entstandene Vermögensnachteile auszugleichen. Schadensersatz ist von dem in Verzug geratenen bzw. dem nicht erfüllenden Anleger häufig nicht zu erlangen.

#### **Mehrheitsbeschlüsse bei Gesellschafterversammlungen**

Soweit nicht die AIF-KVG zuständig ist, erfolgt die Entscheidungsfindung innerhalb der Investmentgesellschaft durch Beschlussfassungen in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren. Der Gesellschaftsvertrag sieht das Mehrheitsprinzip vor, was bedeutet, dass Mehrheitsentscheidungen, die den individuellen Interessen des einzelnen Anlegers widersprechen, dennoch für ihn verbindlich sind. Nimmt an den Gesellschafterversammlungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teil, kann dies zu wirksamen Beschlüssen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht vertreten waren oder die nicht abgestimmt haben, gegen sich gelten lassen muss.

Es ist möglich, dass ein oder mehrere Großanleger der Investmentgesellschaft beitreten. In einem solchen Fall kann die Investmentgesellschaft von einem oder wenigen Anlegern beherrscht werden. Dies kann zu einer auch erheblichen und nachhaltigen Ertrags- und / oder Wertminderung der Beteiligung des einzelnen Anlegers führen.

#### **6. WESENTLICHE RISIKEN DER FONDSANLAGE**

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen

investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Investmentgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### **Schwankungen Anteilswerts der Investmentgesellschaft**

Die Vermögensgegenstände, in welche die Investmentgesellschaft investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Dies würde für den Fall, dass der Anleger Anteile der Investmentgesellschaft zu einem Zeitpunkt veräußert, in dem die Verkehrswerte der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Investmentgesellschaft investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jede Investmentgesellschaft stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

#### **Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte**

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

#### **Auflösung der Investmentgesellschaft**

Der Investmentgesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung der Investmentgesellschaft zu kündigen. Die Investmentgesellschaft kann die Investmentgesellschaft nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann.

#### **Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers**

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilswert der Investmentgesellschaft kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Investmentgesellschaft, der AIF-KVG oder Dritter hinsichtlich eines bestimmten Anlageerfolgs der Investmentgesellschaft. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückzuerhalten.

## III. Informationspflichten nach § 307 Absatz 1 KAGB

### 1. ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEZIELE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT (NR. 1)

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik eine überdurchschnittliche Rendite für die Anleger zu verwirklichen. Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, sich unmittelbar (mindestens) an der Baukubik 4 AG mit Sitz in der Schweiz zu beteiligen und deren Unternehmensgegenstand zu fördern. Der Unternehmensgegenstand der Baukubik 4 AG ist das Bauträgergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb, in der Schweiz.

Die Investmentgesellschaft kann sich an weiteren Kapitalgesellschaften mit Sitz in der Schweiz beteiligen, sofern diese den gleichen Unternehmensgegenstand haben und die Voraussetzungen in § 2 Ziff. 2 der Anlagebedingungen erfüllen (siehe Grafik 1).

Weitere Details zu Vertragsbeziehungen sind unter den Abschnitten V. und VI. des Investment Memorandums zu entnehmen.

### 2. ART DER VERMÖGENSWERTE UND EINSETZBARE TECHNIKEN (NR. 2)

Die Art der Vermögenswerte, in die die Investmentgesellschaft investieren darf und die Art der Techniken, die für die Investmentgesellschaft eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den von der Investmentgesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen.

Hiernach darf die Investmentgesellschaft folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen sind im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 27 KAGB oder in einen organisierten Markt im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 29 KAGB einbezogen sind,
- Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

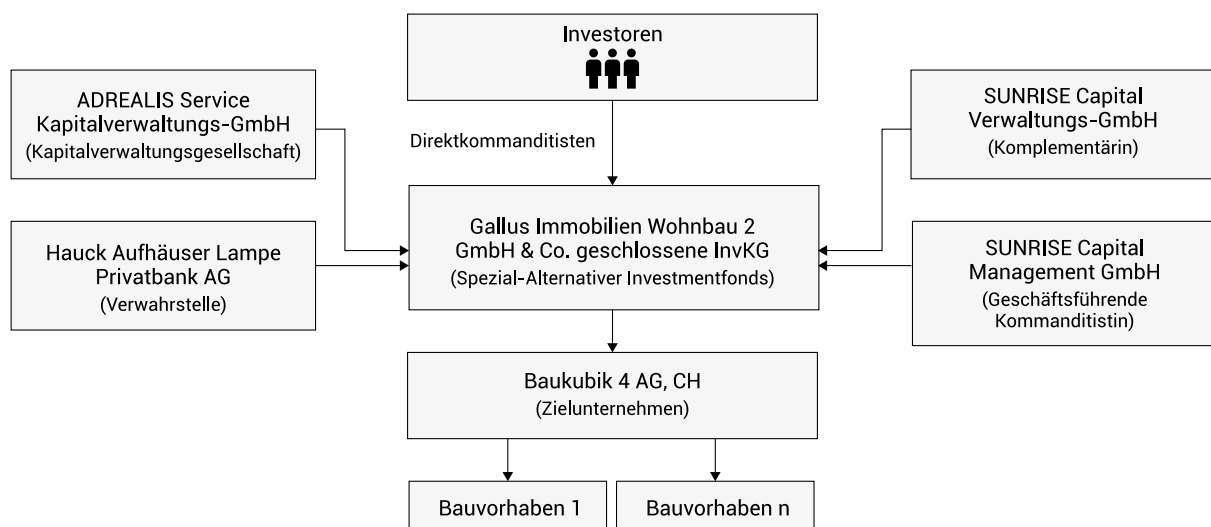
Aus den nachfolgend unter Ziffer 3 dargestellten Anlagebeschränkungen der Anlagebedingungen geht hervor, dass die Investmentgesellschaft sich unmittelbar an der Baukubik 4 AG („Zielunternehmen“) mit Sitz in der Schweiz und eventuell weiteren Zielunternehmen mit Sitz in der Schweiz beteiligen wird.

Die mit den Vermögenswerten und einsetzbaren Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem vorhergehenden Abschnitt „Risikohinweise“.

### 3. ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN (NR. 3)

Die AIF-KVG darf für die Investmentgesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung in Unternehmensbeteiligungen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen sind im

**Grafik 1: Geplante Investitionsstruktur und wesentliche Vertragsbeziehungen:**



Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 27 KAGB oder in einen organisierten Markt im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 29 KAGB einbezogen sind sowie in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben gemäß §§ 193 bis 195 KAGB investieren.

Nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gelten folgende Anlagegrenzen:

3.1 Die Investmentgesellschaft wird sich als Gesellschafter im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB unmittelbar an der Baukubik 4 AG (Zielunternehmen) mit Sitz in der Schweiz beteiligen. Der Unternehmensgegenstand der Baukubik 4 GmbH ist das Bauträgergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.

3.2 Die Investmentgesellschaft kann sich neben der Baukubik 4 AG an weiteren Zielunternehmen beteiligen, wobei die folgenden Investitionskriterien maßgebend sind:

- a) Die Zielunternehmen haben die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft und ihren Sitz in der Schweiz.
- b) Der Unternehmensgegenstand der weiteren Zielunternehmen ist ebenfalls das Bauträgergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.
- c) Die Zielunternehmen sind zur Umsetzung ihres jeweiligen Unternehmensgegenstandes operativ tätig.
- d) Das Mindestinvestitionsvolumen für Beteiligungen an weiteren Zielunternehmen beträgt CHF 500.000.
- e) Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig. In diesem Fall muss die geplante Bilanzsumme mindestens CHF 800.000 betragen. Ein Mindestzeitraum zwischen Gründung eines Zielunternehmens und dem Zeitpunkt der Beteiligung der Investmentgesellschaft besteht nicht.

Die Investmentgesellschaft wird sicherstellen, dass mindestens 70 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in soeben beschriebene Unternehmensbeteiligungen („Zielunternehmen“) investiert wird.

Die verbleibenden bis zu 30 % können in Vermögensgegenstände investiert werden, die grundsätzlich für die Investmentgesellschaft erwerbbar sind.

Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffern 2 bis 4 der Anlagebedingungen investiert sein.

Reinvestitionen sind möglich. Bis zu 100 % des Investmentvermögens können hierfür von der Investmentgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten in Bankguthaben angelegt

werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann.

Bis zu 100 % des investierten Kapitals können von der AIF-KVG nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Investmentgesellschaft dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden.

#### **4. ANGABEN ZU EINEM MASTER-AIF (NR. 4)**

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich nicht um ein Dachinvestmentvermögen, so dass keine Angaben über den Sitz eines eventuellen Master-AIF erforderlich sind.

#### **5. EINSATZ VON LEVERAGE (NR. 5)**

Die Finanzierung auf Ebene der Investmentgesellschaft erfolgt planmäßig durch Eigenkapital.

Grundsätzlich ist die Aufnahme von langfristigen Krediten durch die Investmentgesellschaft laut den Anlagebedingungen möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf die vorgenannten Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

#### **6. VORAUSSETZUNGEN FÜR ÄNDERUNGEN DER ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK (NR. 6)**

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie der Investmentgesellschaft kann nur durch Gesellschafterbeschluss erfolgen. Hierzu bedarf es der Mehrheit von zwei Dritteln der in einer Präsenzversammlung anwesenden oder im Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen.

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

## 7. WICHTIGSTE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN (NR. 7)

### 7.1 Geschäftsführung der Investmentgesellschaft

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist unter Ausschluss der Komplementärin – soweit gesetzlich zulässig – allein die geschäftsführende Kommanditistin. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte der Investmentgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Diejenigen Geschäfte, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen, sind grundsätzlich in § 10 des Gesellschaftsvertrages aufgezählt. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die ihr nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen – mit Ausnahme der per Gesetz vorgesehenen organschaftlichen Aufgaben – auf die AIF-KVG übertragen, die für die Investmentgesellschaft als Verwalter tätig wird. Darüber hinaus ist die Investmentgesellschaft befugt, die AIF-KVG mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Die geschäftsführende Kommanditistin unterwirft sich den zukünftigen Weisungen der mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragten AIF-KVG in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen.

### 7.2 Beitritt der Anleger

Die Anleger beteiligen sich als Direktkommanditisten an der Investmentgesellschaft mit einer Mindestbeteiligungssumme von 250.000 Schweizer Franken (CHF). Die Mindestzeichnungssumme erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 200.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage eines Anlegers beträgt jeweils 10 EUR je 10.000 CHF seiner Pflichteinlage („Haftsumme“).

Der Beitrittszeitraum wurde im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis 31.12.2022 zur Zeichnung festgelegt. Geplant ist derzeit die Einwerbung und Zeichnung eines Kommanditkapitals von Anlegern von 10.000.000 CHF („Emissionsvolumen“). Der Beitrittszeitraum kann von der geschäftsführenden Kommanditistin nach freiem Ermessen und mit Zustimmung mit der AIF-KVG, aber ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung bis 31.12.2023 verlängert werden. Sollte bis zum 31.12.2022 oder im Falle der Verlängerung des Beitrittszeitraums bis zu diesem Termin das Emissionsvolumen von 10.000.000 CHF nicht vollständig gezeichnet und das Kommanditkapital nicht auf insgesamt bis zu 10.000.150 CHF („Ziel-Kommanditkapital“) erhöht worden sein, kann die Investmentgesellschaft mit einem niedrigeren Kommanditkapital geführt werden. Während des Beitrittszeitraums kann das Ziel-Kommanditkapital von der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft mit Zustimmung der AIF-KVG auf bis zu 15.000.150 CHF erhöht werden. Die Erhöhung des Kommanditkapitals kann dabei in mehreren Teilschritten erfolgen.

Hierüber und ob die Investmentgesellschaft mit einem geringeren als dem Ziel-Kommanditkapital geführt wird, wird durch einen Nachtrag zu diesem Investment Memorandum informiert.

Die gezeichnete Pflichteinlage wird von der AIF-KVG oder der geschäftsführenden Kommanditistin in Teilbeträgen abgerufen. Die Höhe des jeweiligen Teilbetrages und der Zeitpunkt der Einzahlung des abgerufenen Teilbetrages der gezeichneten Pflichteinlage werden von der AIF-KVG in Abstimmung mit der geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend den Liquiditätsbedürfnissen und dem Investitionsplan der Investmentgesellschaft bestimmt. Der jeweils abgerufene Teilbetrag der Pflichteinlage der Gesellschafter ist zu dem in einer schriftlichen Aufforderung genannten Termin zur Zahlung fällig und soweit in der jeweiligen schriftlichen Aufforderung nicht anders vereinbart, innerhalb von 14 Kalendertagen auf das folgendes Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen:

Zahlungsempfänger: Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co.  
geschlossene InvKG  
Bank: Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen  
IBAN: DE85 6511 0200 5635 6200 06  
BIC: IBBFDE81XXX

Werden fällige Teilbeträge vom Anleger nicht fristgerecht erbracht, so ist die Investmentgesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. zu verlangen. Zahlt ein säumiger Gesellschafter auch auf weitere schriftliche Aufforderung der Investmentgesellschaft nicht oder nicht vollständig, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, im Namen der Investmentgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung zurückzutreten, den Gesellschafter durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere neue Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Ein Ausschluss eines säumigen Gesellschafters bedarf nicht eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung.

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Kommanditist an der Investmentgesellschaft beteiligt. Der Anleger hat damit alle diejenigen Rechte, die einem Kommanditisten per Gesetz zustehen und / oder die sich für ihn aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben. Nachfolgend werden die wesentlichen, gesellschaftsvertraglich vereinbarten Rechte des Anlegers beschrieben:

Die unmittelbare Beteiligung an der Investmentgesellschaft als Kommanditist gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte nach § 166 HGB, § 160 Absatz 3 KAGB. Den Anlegern wird der Jahresbericht der Investmentgesellschaft auf Anfrage vorgelegt. Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten selbst oder durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe die Bücher der Investmentgesellschaft am Sitz der Gesellschaft einzusehen, um die Richtigkeit des Jahresberichts zu überprüfen.

Den Anlegern stehen weitere Rechte zu, wie das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, 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 Investmentgesellschaft, die jeweils auf den Namen des beigetretenen Anlegers lauten, weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilklassen im Sinne der §§ 149 Abs. 2, 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Investmentgesellschaft handelt es sich um unmittelbare 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 Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Eine Kündigung der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB bleibt hiervon unberührt. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung. Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Investmentgesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

### 7.3 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafterversammlung beschließt im Rahmen ihrer gesellschaftsvertraglich vereinbarten Zuständigkeit. Sie kann als Präsenzveranstaltung oder im schriftlichen Verfahren (Umlaufverfahren) abgehalten werden.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet für jedes Geschäftsjahr spätestens bis zum 30.09. des Folgejahres statt.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn dies im Interesse der Investmentgesellschaft erforderlich ist oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen über mindestens 30% des Gesellschaftskapitals verfügen.

Die Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung und zur Durchführung des Umlaufverfahrens beträgt drei Wochen und kann in eilbedürftigen Fällen auf zwei Wochen verkürzt werden.

Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I (vgl. § 6 Gesellschaftsvertrag). Jede vollen 100 Euro der Haftsumme auf dem Kapitalkonto I gewähren eine Stimme.

Jeder Gesellschafter kann sein Stimmrecht durch andere Mitgesellschafter, durch die geschäftsführende Kommanditistin oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin nach Maßgabe des § 8 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrags durch einen Dritten vertreten lassen. Jeder Vertreter hat eine auf ihn lautende Vollmacht in Original vorzuweisen. Die schriftliche Vollmacht ist dem Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen.

Soweit im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, werden Gesellschafterbeschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50% des stimmberechtigten Kapitals anwesend oder vertreten sind bzw. an einer Abstimmung im Umlaufverfahren teilnehmen.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat, beginnend ab dem Tag der Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren klageweise geltend gemacht werden, wobei das Protokoll bei Übermittlung durch die Post mit dem Datum des Versandnachweises, bei elektronischer Übermittlung mit Absendung der Niederschrift als zugegangen gilt. Danach gilt ein Beschlussmangel als geheilt.

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 oder ein Fall des § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages vorliegt.

### 7.4 Nachschusspflichten und Haftung

Die Kommanditisten haften im Außenverhältnis der Investmentgesellschaft zu ihren Gläubigern lediglich in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 10,00 EUR je 10.000 CHF Pflichteinlage, dies entspricht 0,1 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage nach § 171 Abs.1, 1. HS HGB i.V.m. § 172 Abs. 1 HGB. Die Haftung erlischt, sobald die Haftsumme vollständig an die Gesellschaft geleistet wurde. Sinkt der Wert des Kommanditanteils eines Investors aufgrund von Ausschüttungen und Entnahmen, die nicht durch entsprechende Gewinne der Investmentgesellschaft gedeckt sind, unter den Betrag seiner in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme, so lebt die Haftung des Investors gegenüber Gläubigern der Investmentgesellschaft in dem Maße wieder auf, in dem der verbleibende Wert des Kommanditanteils des Investors die Haftsumme unterschreitet.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Pflichteinlage hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten. Die

Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter ist ausgeschlossen.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs eines ausgeschiedenen Gesellschafters gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft (§ 152 Abs. 6 KAGB). Die Gesellschafter haften zudem nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

### 7.5 Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)

Die Beteiligung eines Gesellschafters am Ergebnis der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Ziffer 1 lit. a. und b. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) zur Summe aller abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag.

Dieses Verhältnis ist grundsätzlich maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Investmentgesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung.

Die Gesellschafter entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen/Auszahlungen), soweit die AIF-KVG zugestimmt hat und die Liquiditätsüberschüsse nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Verwaltung der Investmentgesellschaft benötigt werden.

Die AIF-KVG ist berechtigt, während eines Geschäftsjahres Gewinnausschüttungen bzw. Auszahlungen freier Liquidität auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden und sofern dadurch nicht der Wert des Kommanditanteils des jeweiligen Anlegers unter den Betrag der für ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird.

Weitere Details zu Auszahlungen (Entnahmen) werden in § 12 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

### 7.6 Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrags / Ausscheiden eines Gesellschafters / Abfindung

Die Dauer der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2027 begrenzt. Die Dauer der Investmentgesellschaft kann von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der AIF-KVG und Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu zwei Jahre, d.h. bis längstens zum 31.12.2029, verlängert werden.

Des Weiteren ist die Investmentgesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren

Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft bilden, aufgelöst, sofern die verbleibenden Anleger nicht einen Fortsetzungsbeschluss fassen.

Der Anleger wird durch die geschäftsführende Kommanditistin aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder der Kommanditanteil des betreffenden Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet wurde oder die Einzelwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Investmentgesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und / oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Ebenso ausgeschlossen werden kann der Gesellschafter durch die geschäftsführende Kommanditistin, wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt, ein Gesellschafter Klage auf Auflösung der Investmentgesellschaft erhebt, ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafters vorliegt, oder der betreffende Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 3 Abs. 8 und Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erfüllt. Im Übrigen kann ein Gesellschafter aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Investmentgesellschaft ausgeschlossen werden.

Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist dagegen ausgeschlossen.

Scheidet ein Anleger aus der Investmentgesellschaft aus, so erhält er, mit Ausnahme der nach § 17 Ziffer 2 lit. a.) des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter, eine Abfindung, die dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung entspricht. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Investmentgesellschaft. Hiervon ist eine etwaige ausstehende Kapitaleinlage des Anlegers in Abzug zu bringen. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden. Die Abfindung ist grundsätzlich in vier gleichen Jahresraten, erstmals sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung durch den Abschlussprüfer der Investmentgesellschaft unter Einbeziehung der Verwahrstelle gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, auszuzahlen. Die Abfindung ist vom Tage ihrer Feststellung mit 1 % p.a. zu verzinsen. Für den Fall, dass der Investmentgesellschaft für die Auszahlung der fälligen Raten nebst Zinsen keine hinreichende Liquidität zur Verfügung steht, wurde im Gesellschaftsvertrag die Stundung der jeweils fälligen Raten um bis zu weitere zwei Jahre vereinbart. Eine Sicherstellung der

Abfindung kann durch den ausscheidenden Gesellschafter nicht verlangt werden.

### 7.7 Zuständiges Gericht und anwendbares Recht

Für Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Investmentgesellschaft sowie der AIF-KVG, insbesondere auch das vorvertragliche Schuldverhältnis, findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft ist keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Diese sowie ein entsprechendes Merkblatt sind verfügbar bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt/Main  
Telefon: +49 (0)69 9566-3232  
Telefax: +49 (0)69 709090-9901  
Email: schlichtung@bundesbank.de

Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e.V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich einem Schlichtungsverfahren angeschlossenen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen, insbesondere der verantwortlichen Kapitalverwaltungsgesellschaften, ist auf der Webseite der Ombudsstelle für Investmentfonds zu finden.

Die Ombudsstelle für Geschlossene Fonds e.V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen kann auf der Homepage der Ombudsstelle Geschlossene Fonds abgerufen werden.

Die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese den Antrag an die zuständige Stelle weiter.

Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) einzureichen.

Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass

- 1) er in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen hat,
- 2) kein Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt wurde, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat,
- 3) die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und
- 4) der Anleger keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen hat.

Als Gerichtsstand ist, soweit eine Gerichtsstandvereinbarung im Verhältnis der Parteien zueinander zulässig ist, der Sitz der Investmentgesellschaft vereinbart. Betreffend den Gerichtsstand gelten die vertraglichen und / oder gesetzlichen Regelungen.

Die Anlagebedingungen, das Investment Memorandum, der Gesellschaftsvertrag sowie zusätzliche Informationen und die gesamte übrige Kommunikation während der Laufzeit des Vertrages werden in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

### 7.8 Rechtsinstrumente, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen vorsehen

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 (InsO). Eine Zwangsvollstreckung kann aus Titeln, insbesondere Endurteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sind, betrieben werden.

## 8. IDENTITÄT DER AIF-VERWALTUNGSGESellschaft, DER VERWAHRSTELLE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT (AIF), DES RECHNUNGS-PRÜFERS ODER SONSTIGER DIENSTLEISTUNGS-ANBIETER SOWIE RECHTE UND PFLICHTEN (NR. 8)

### 8.1. AIF-Verwaltungsgesellschaft: ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Der Investmentgesellschaft hat mit der ADREALIS Kapitalverwaltungs-GmbH (nachfolgend „AIF-KVG“) am 10.01.2022 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH mit Sitz in D-80333 München,



Maximiliansplatz 12 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB geschlossen.

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

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

- Erneuerbare Energien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 4 KAGB),
- Immobilien (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
- Schiffe (Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 2 KAGB),
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2 und 4 KAGB genutzt wird,
- Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB),
- Vermögensgegenstände wie Anteile oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB; in Anteile an geschlossenen Fonds (§ 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB) nur, wenn diese Fonds ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände investieren,
- Vermögensgegenstände (zu Zwecken des Liquiditätsmanagements) nach den §§ 193 bis 195 KAGB (§ 261 Abs. 1 Nr. 7) investieren.

### 8.1.1 Geschäftsführung/Aufsichtsrat

Geschäftsführer der AIF-KVG sind Dr. Ulrich Kauffmann und Ernst Rohwedder. Beide sind geschäftsansässig in D-80333 München, Maximiliansplatz 12. Die AIF-KVG beschäftigt weitere Mitarbeiter, die die einzelnen Funktionsbereiche ausfüllen.

Dr. Ulrich Kauffmann, Jahrgang 1964, verantwortet als Geschäftsführer das Risiko- und Liquiditätsmanagement der AIF-KVG mit den weiteren Bereichen Bewertung, Meldewesen, Auslagerungscontrolling, Interne Revision, Rechnungswesen, IT, Compliance, Geldwäsche und Datenschutz. Nach seinem Mathematik-Studium begann er seine Laufbahn als Softwareentwickler bei einer Lebensversicherung und nachfolgend einer deutschen Großbank, bei der er für die Entwicklung von Prozess- und Risikomanagementsystemen auch für Publikumsfonds verantwortlich war. Ab 2005 war er bei der Tochtergesellschaft einer weiteren Bank verantwortlich für das gruppenweite Risikocontrolling und auch zwei Jahre Geschäftsführer einer Spezialfondsgesellschaft. Ronald Jeremias verfügt über umfangreiche Kompetenzen in der Anlageklasse Immobilien, aber auch Erneuerbare Energien, Flugzeuge und Schiffe waren in seiner Zuständigkeit im Risikocontrolling. Zudem hat er von 2011 bis 2013 den Executive Master in Risk

Management and Regulation an einer renommierten Business School erlangt.

Ernst Rohwedder, Jahrgang 1961, ist als Geschäftsführer der AIF-KVG verantwortlich für das Portfoliomanagement mit den weiteren Bereichen Anlegerverwaltung, Beschwerdemanagement, Strategie, Vertrieb / Marketing und Personal. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung im Bereich Banken und Finanzdienstleistungen und hat im Rahmen seines Berufslebens an der Entstehung von regulierten und unregulierten Fonds und Einzelinvestments in den Assetklassen Immobilien und erneuerbare Energien mitgewirkt. Ernst Rohwedder ist seit August 2016 für die XOLARIS-Gruppe tätig und war seit Februar 2020 Prokurist der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

Stefan Klaile gründete 2010 die XOLARIS-Gruppe. Vor 2010 sammelte er mehr als 15 Jahre Erfahrung im Bereich liquider und illiquider Finanzprodukte in Führungspositionen bei internationalen Brokern, Banken und Unternehmensberatungen sowie einem bankunabhängigen Spezialisten für Private Equity-Investments und Hedgefonds in der Schweiz.

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

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

### 8.1.2 Inhalt des Bestellungsvertrages

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

#### 8.1.2.1 Leistungsumfang

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

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

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

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

#### **8.1.2.2 Rechte und Pflichten der AIF-KVG**

Die AIF-KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung, insbesondere im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, für die Investmentgesellschaft nach eigenem Ermessen und ohne dessen Zustimmung, im besten Interesse der Anleger und unter Berücksichtigung der Anforderungen des KAGB, der Aufgaben und Zuständigkeiten der Verwahrstelle, des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft, der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft und den sonstigen Verkaufsunterlagen der Investmentgesellschaft zu treffen und der Investmentgesellschaft bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten.

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

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

Die AIF-KVG stellt für die Erfüllung ihrer Aufgaben über die erforderliche Geschäftseinrichtung personelle und technische

Ressourcen zur Verfügung. Sie wird angemessene Maßnahmen treffen, um Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft auftreten, zu ermitteln und organisatorische und administrative Vorkehrungen zur Prävention und Steuerung der Interessenkonflikte treffen. Sie wird die von ihr nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen in ihre internen Kontrollverfahren einbeziehen. Bei gesetzlich und behördlich angeordneten Prüfungen ermöglicht die AIF-KVG die sachgemäße Prüfung der zu erbringenden Leistungen.

Die AIF-KVG wird Daten der Investmentgesellschaft durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen vor unbefugtem Umgang und Verlust schützen. Insbesondere werden die Systeme gegen unbefugte oder zufällige Vernichtung, zufälligen Verlust, technische Fehler, Fälschung, Diebstahl, widerrechtliche Verwendung, unbefugtes Ändern, Kopieren, Zugreifen und andere unbefugte Bearbeitung durch den Einsatz von Backup-Systemen, insbesondere durch automatische und regelmäßige Speicherung von Daten, und andere geeignete Maßnahmen geschützt.

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

Die AIF-KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### **8.1.2.3 Vergütung der AIF-KVG**

Die AIF-KVG erhält eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Pauschalvergütung in Höhe von bis zu 0,40 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch CHF 80.000 p.a.

Aus dieser Vergütung zahlt die AIF-KVG bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch CHF 20.000 p.a. (inkl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer) für die Leistung der Anlegerverwaltung sowie für die Leistung der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung an die Prospero Service GmbH (Reichenaustraße 19, D-78467 Konstanz).

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

Die AIF-KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse (Abschlagszahlungen) in Höhe von je 1/12 von bis zu 0,40 % der auf Basis der jeweils aktuell geltenden Bemessungsgrundlage bzw. auf die vereinbarte Pauschalvergütung zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Die AIF-KVG hat keinen Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung.

Extern anfallende Kosten und zwar einschließlich in Rechnung gestellter Vergütungen (i) für die Verwahrstelle, (ii) für die Komplementärin des Investmentgesellschaft, (iii) für die geschäftsführende Kommanditistin sowie Auslagen sonstiger externer Dienstleister, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft erforderlich sind (u.a. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Bewerter), werden – soweit zulässig – von der AIF-KVG samt Nachweis an die Investmentgesellschaft weiterbelastet. Die Parteien können vereinbaren, dass die Investmentgesellschaft Vergütungen im Wege des abgekürzten Zahlungsweges unter Einbeziehung der Verwahrstelle direkt an die vorbezeichneten externen Dienstleister leistet.

#### **8.1.2.4 Vertragsdauer und Beendigung**

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

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

#### **8.1.3 ESG-Integration**

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

Das Risikomanagement der AIF-KVG wird für jeden Fonds / Investmentgesellschaft und jedes Asset gemeinsam mit dem

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

Soweit nicht anders in der Fondsdokumentation angegeben und in das Anlageziel der Investmentgesellschaft aufgenommen, besteht kein Hinweis darauf, dass eine Investmentgesellschaft zu einer ESG-orientierten oder auswirkungsorientierten Anlagestrategie übergehen oder Ausschluss-Screenings durchführen wird.

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

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

Die Investitionen in Zielunternehmen erfolgen unter Berücksichtigung auch von Kriterien im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance). Hierbei handelt es sich um drei zentrale Faktoren, die verwendet werden, um die Nachhaltigkeit und die ethischen Auswirkungen einer Anlage in Zielunternehmen zu bestimmen. Beispielsweise kann „Umwelt“ auf Themen wie Klimarisiken und die Verknappung natürlicher Ressourcen eingehen, während „Soziales“ arbeitsrechtliche

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

#### 8.1.4 Vergütungspolitik der AIF-KVG

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

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

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind auf der Internetseite [www.adrealis-kvg.de](http://www.adrealis-kvg.de) unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehören auch die Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen (variable Vergütung) sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Ein Vergütungsausschuss wurde für die AIF-KVG nicht eingerichtet.

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

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

- AgriTerra Citrus Basket I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- AgriTerra Farm Fonds I GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- ATMOS ADVISORS I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG (Spezial-AIF),
- BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 2 geschlossene InvKG (Spezial-AIF),
- BVF Early Invest GmbH & Co. 3 geschlossene InvKG (Publikums-AIF)
- CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Gallus Immobilien Wohnbau 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Garbe Logimac Fonds Nr. 2 AG & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- ICM US Industrial Development Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- KerVita Pflegeimmobilien Deutschland I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- reconcept 03 Windenergie Finnland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF),
- Solvium Logistic Fund One GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Solvium Logistic Fund 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Syracuse Alster GmbH & Co. geschlossene InvestmentKG (Publikums-AIF),
- United Investment Partners Projektentwicklungen Deutschland GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Variond Residential I GmbH & Co. geschlossene InvKG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital I GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital III GmbH (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital IV GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital V GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VI GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital VIII GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital IX GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital X GmbH & Co. KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),
- Verifort Capital XI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Publikums-AIF),
- V+ GmbH & Co. Fonds 1 KG (geschlossener Fonds unter Anwendung des § 353 Abs. 4 KAGB),

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

### 8.1.6 Interessenkonflikte / Verflechtungen

#### 8.1.6.1 Interessenkonflikte

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

Die sich aus den Interessenkonflikten ergebenden Risiken sind im Abschnitt II „Risikohinweise“ und dort unter „Risiken resultierend aus Interessenkonflikten“ beschrieben.

Die AIF-KVG hat organisatorische Maßnahmen zur Vorbeugung, Ermittlung, Vermeidung, Offenlegung und Beilegung von Interessenkonflikten implementiert, um Interessenkonflikte, die der Investmentgesellschaft und den Anlegern schaden könnten, zu vermeiden. Hierfür verfügt sie über eine Richtlinie zum Umgang mit potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikten. Innerhalb der AIF-KVG ist der Compliance-Beauftragte für die Aufzeichnung, Überwachung und Steuerung von Interessenkonflikten verantwortlich.

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

#### 8.1.6.2 Verflechtungen

Es bestehen folgende Verflechtungen, die zu Interessenkonflikten führen können:

Die Gesellschafterin der AIF-KVG, die XOLARIS AG, Vaduz ist zugleich

- Alleingesellschafterin der Prospero Service GmbH (Konstanz), die mit der Anlegerverwaltung sowie Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung beauftragt ist.
- Alleingesellschafterin der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, der Komplementärin der Investmentgesellschaft.
- Alleingesellschafterin der Sunrise Capital Management GmbH, der Geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

Der Gesellschafter und Verwaltungsrat der XOLARIS AG, Stefan Klaile, ist zugleich

- Aufsichtsratsvorsitzender der AIF-KVG und
- Geschäftsführer der Prospero Service GmbH, an die die Anlegerverwaltung, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung ausgelagert ist.

Der Geschäftsführer der AIF-KVG, Ernst Rohwedder, und der Portfoliomanager der AIF-KVG, Christian Weidinger, sind zugleich

- Geschäftsführer der Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, der Komplementärin der Investmentgesellschaft und
- Geschäftsführer der Sunrise Capital Management GmbH, der Geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft.

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

### 8.2. Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft: Sunrise Capital Management GmbH

Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft (AIF) ist die Sunrise Capital Management GmbH, Maximiliansplatz 12, D-80333 München (die „geschäftsführende Kommanditistin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage von 150 CHF an der Investmentgesellschaft beteiligt und mit einer Haftsumme von 100 EUR in das Handelsregister eingetragen.

Das Stammkapital der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 50.000 EUR. Alleingesellschafter der geschäftsführenden Gesellschafterin ist die XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein.

Vertreten wird die geschäftsführende Kommanditistin durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Ernst Rohwedder und Christian Weidinger.

Die geschäftsführende Kommanditistin informiert die Gesellschafter jährlich über den Geschäftsverlauf und über die wirtschaftliche Situation der Investmentgesellschaft. Zusätzlich berichtet die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern jährlich über den Geschäftsverlauf durch Vorlage des Jahresberichts, bestehend u.a. aus Jahresabschluss und Lagebericht.

### 8.3. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentgesellschaft: Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH

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

Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000 EUR. Alleingesellschafter der Komplementärin ist ebenfalls die XOLARIS AG, Vaduz / Liechtenstein.

Vertreten wird die Komplementärin durch die beiden einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Ernst Rohwedder und Christian Weidinger.

#### **8.4. Verwahrstelle: Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG**

##### **8.4.1 Firma, Rechtsform, Sitz**

Die AIF-KVG hat mit der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in D-60311 Frankfurt, Kaiserstraße 24, am 30.10.2017 einen Rahmen-Verwahrstellenvertrag (inkl. Service Level Agreement) abgeschlossen.

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

Das Bankhaus Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG blickt auf eine mehr als 225 Jahre alte Geschichte zurück und vereint diese heute mit innovativen Ideen und digitalen Anwendungen. Die Bank konzentriert sich auf die ganzheitliche Beratung und die Verwaltung von Vermögen privater und unternehmerischer Kunden, das Asset Management für institutionelle Investoren, Research-, Sales- und Handelsaktivitäten mit einer Spezialisierung auf Small- und Mid-Cap-Unternehmen im deutschsprachigen Raum sowie individuelle Services bei Börseneinführungen und Kapitalerhöhungen. Hauck & Aufhäuser beschäftigte 2021 rund 740 Mitarbeiter an den Standorten Frankfurt am Main, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Luxemburg, Zürich, London und Dublin.

Im Geschäftsfeld Asset Servicing der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG sind rund 240 Mitarbeiter in den Bereichen Financial Assets und Real Assets tätig. Hier bietet die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG sämtliche Dienstleistungen rund um die Administration von Investmentprodukten für unabhängige Vermögensverwalter, Finanzdienstleister, institutionelle Investoren, Asset Manager sowie Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) mit den regionalen Schwerpunkten Deutschland, Luxemburg, Schweiz und Österreich an. Die Assets under Custody (AuC) belaufen sich zum Jahresende 2021 auf rund 133 Mrd. Euro.

##### **8.4.2 Aufgaben der Verwahrstelle**

Die Verwahrstelle erbringt für die Investmentgesellschaft sämtliche ihr gemäß KAGB obliegenden Aufgaben, insbesondere die laufende Überwachung und Verwahrung der zur Investmentgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände. Unter anderem wird die Verwahrstelle folgende Aufgaben übernehmen:

- Prüfung des Eigentums der Investmentgesellschaft an den Vermögensgegenständen

- Kontrolle der Ausgabe und Rücknahme von Investmentgesellschafts-Anteilen
- Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft
- Kontrolle der Ausschüttungen/Auszahlungen an die Anleger
- Sicherstellung der Ertragsverwendung und Ergebnisverteilung
- Erteilung der Zustimmung zu bestimmten zustimmungspflichtigen Geschäften, z. B. Belastungen von Vermögenswerten der Investmentgesellschaft
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung von Verfügungsbeschränkungen

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

##### **8.4.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen**

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

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

##### **8.4.4 Haftung der Verwahrstelle**

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle nach den Vorgaben des KAGB gegenüber der Investmentgesellschaft 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.

##### **8.5 Jahresabschlussprüfer der Investmentgesellschaft**

Die AIF-KVG hat gemäß § 158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB spätestens sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht für die Investmentgesellschaft zu erstellen, der durch einen Abschlussprüfer geprüft wird. Des Weiteren sind innerhalb von

sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Jahresabschluss und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Investmentgesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben aufzustellen. Sie werden von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Jahresabschluss und Lagebericht werden durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB geprüft und testiert.

Die Wahl des Abschlussprüfers für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 erfolgt durch die AIF-KVG. Die AIF-KVG plant hierfür Dürkop Möller und Partner mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg zu bestimmen. Für die Geschäftsjahre ab 2024 erfolgt durch die Wahl durch die Gesellschafterversammlung. Die Beauftragung erfolgt durch die AIF-KVG oder die geschäftsführende Kommanditistin.

#### **8.6 Zielunternehmen: Baukubik 4 AG, Schweiz**

Die Baukubik AG mit Sitz in Appenzel / Schweiz wurde im März 2022 mit einem Stammkapital von 100.000 CHF gegründet und ist im Handelsregister des Kantons Appenzel-Innerrhoden unter der Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-468.442.376 eingetragen. Es handelt sich um ein Unternehmen, das nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen ist. Die Baukubik 4 AG ist eine Bauträgergesellschaft, die Wohnimmobilien gewerbsmäßig im Auftrag erstellt und dabei die Steuerung des Bauvorhabens bis zur schlüsselfertigen Übergabe gewährleistet. Sie trägt die gesamte Verantwortung für das Bauvorhaben und dessen Kosten, besorgt die für die Umsetzung nötigen Genehmigungen und koordiniert und kontrolliert den Bauablauf nebst Ausschreibungen. Die Bauarbeiten selbst überlässt die Baukubik 4 AG per Werkvertrag angebotenen Bauunternehmen und Handwerksbetrieben.

#### **9. ERFÜLLUNG DER ANFORDERUNGEN NACH § 25 ABS. 6 KAGB**

Das Stammkapital der AIF-KVG beträgt 125.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

Für die AIF-KVG besteht Versicherungsschutz mit einer Deckungssumme von 5.000.000 Euro je Versicherungsfall und insgesamt je Jahr als Teil der Hauptdeckungssumme, der den Anforderungen des § 25 Abs. 6 und Abs. 8 KAGB qualitativ und quantitativ entspricht. Der Versicherungsschutz besteht mindestens bis zum 31. Dezember 2022. Die Deckung verlängert sich, wenn sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird, zum Ablauf jeweils um ein Jahr. Das Versicherungsunternehmen wird die BaFin über Beginn und Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, in Kenntnis setzen. Die AIF-KVG wird die Deckung nach den Planungen nicht kündigen, sofern nicht zeitlich lückenlos ein entsprechender Versicherungsschutz neu begründet wird oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft über zusätzliche Eigenmittel nach § 25 Abs. 6 KAGB verfügt, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken.

#### **10. VON DER AIF-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN**

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

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

- Anlegerverwaltung: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz
- Fondsbuchhaltung: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz

Weiterhin hat die AIF-KVG folgende Auslagerungen vorgenommen:

- Buchhaltung der AIF-KVG: Prospero Service GmbH, Reichenaustr. 19, D-78467 Konstanz
- Informationssicherheitsbeauftragter: Rödl IT Secure GmbH, Äußere Sulzbacher Str. 100, D-90491 Nürnberg
- IT-Netzwerk und Service: Cionix GmbH, Finkenkruger Str. 8, D-14612 Falkensee
- Interne Revision: Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Theodor-Stern-Kai 1, D-60596 Frankfurt am Main

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

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

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

## 11. BEWERTUNGSVERFAHREN DER INVESTMENTGESELLSCHAFT (AIF) UND KALKULATIONSMETHODEN

Das KAGB enthält spezielle und konkrete Vorschriften für die Bewertung von Investmentvermögen. Um eine den regulatorischen Vorgaben entsprechende ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände des von der AIF-KVG verwalteten alternativen Investmentvermögens zu gewährleisten, beabsichtigt die AIF-KVG wie folgt zu bewerten:

### 11.1. Grundsätzliche Regeln für die Vermögensbewertung

Die AIF-KVG darf für geschlossene inländische Spezial-AIF nur in Vermögensgegenstände investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann. Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 sowie § 286 KAGB.

Für Vermögensgegenstände, die nicht an einer Börse oder einem anderen organisierten oder regulierten Markt zugelassen sind und gehandelt werden, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben. Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft hat anhand einer internen Bewertungsrichtlinie Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festzulegen und für jeden Vermögensgegenstand ein geeignetes, am jeweiligen Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren zugrunde zu legen. Zudem hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen, entweder durch einen externen Bewerter, oder von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst.

Grundlage für die Vermögensbewertung sind die Bewertungsrichtlinien der AIF-KVG, in der die Grundsätze, Verfahren und Methoden, welche für die Wertermittlung der Vermögensgegenstände und für die Ermittlung des Nettoinventarwertes Anwendung finden, niedergelegt sind.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil müssen mindestens einmal jährlich erfolgen. Daneben hat eine Bewertung auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft herabgesetzt oder erhöht wird.

Gegenstand der Bewertung der Investmentgesellschaft ist insbesondere die Beteiligung der Investmentgesellschaft an dem Zielunternehmen Baukubik 4 AG mit Sitz in der Schweiz, in die die Investmentgesellschaft investieren wird bzw. dann investiert hat. Es handelt sich um ein Unternehmen, das nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen ist.

Der Unternehmensgegenstand der Baukubik 4 GmbH ist das Bauträgergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne

bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz. Die Bauträgertätigkeit erfolgt sowohl durch Eigenkapital, welches der Gesellschafter zur Verfügung stellt, als auch durch Fremdkapital. Der Wert der Beteiligung an der Baukubik 4 AG ist nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist demnach der geprüfte Jahresabschluss des Zielunternehmens bzw. die geprüfte(n) Vermögensaufstellung(en), soweit der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt.

Die in der Vermögensaufstellung des Zielunternehmens ausgewiesenen Vermögenswerte werden mit dem jeweiligen Markt-/Verkehrswert angesetzt und finden Eingang in den testierten Jahresabschluss.

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

Für die Berechnung des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft werden die Verkehrswerte aller Vermögensgegenstände abzüglich ggf. aufgenommenen Fremdkapitals und vorhandener sonstiger Verbindlichkeiten ermittelt.

Die Bewertung der Zielunternehmen, sowohl beim Erwerb (inkl. Kapitalerhöhungen) als auch während der Dauer der Investmentgesellschaft, wird durch von der AIF-KVG beauftragte, erfahrene und qualifizierte, unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, die als externe Bewerter bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) akkreditiert sind, erfolgen.

Die Bewerter sind unabhängig von der AIF-KVG, der Investmentgesellschaft, der Zielunternehmen und anderen Personen mit Verbindungen zur AIF-KVG, der Investmentgesellschaft und der Zielunternehmen.

### 11.2. Regeln für die Vermögensbewertung beim Erwerb

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Unternehmensbeteiligung ist als Verkehrswert der unternehmerischen Beteiligung grundsätzlich der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen (§ 286 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 8 KAGB und § 32 Abs. 2 Satz 1 KARBV). Der Verkehrswert ist erneut zu ermitteln, wenn der zuletzt ermittelte Wert nicht mehr sachgerecht ist, insbesondere wenn das/die Zielunternehmen Kapital zum Erwerb von Darlehensforderungen investiert.

### 11.3. Regeln für die laufende Vermögensbewertung

Nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist der Verkehrswert der Beteiligung an der Baukubik 4 AG nach anerkannten



Grundsätzen für die Unternehmensbewertung zu ermitteln. Der Verkehrswert ist anhand von gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zu bestimmen. Soweit keine handelbaren Kurse vorliegen, ist der Verkehrswert, der nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, zugrunde zu legen. Für die Ermittlung des Wertes werden die zukünftig – unter marktkonformen Annahmen – zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt und auf den aktuellen Bewertungsstichtag mittels eines Zinssatzes diskontiert.

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

#### **11.4. Besondere Bewertungsverfahren der Investmentgesellschaft (AIF) für die laufende Bewertung**

Zu den anerkannten Bewertungsverfahren von Unternehmensbeteiligungen, die im vorliegenden Fall Anwendung finden können, zählen insbesondere das Ertragswertverfahren oder ein geeignetes Discounted-Cash-Flow-Verfahren, in dem sich der Wert der Beteiligung als Barwert der erwarteten Zahlungen darstellt.

Im Hinblick auf das Discounted-Cash-Flow Verfahren sind die erwarteten Zahlungseingänge aus der Beteiligung an dem Zielunternehmen Baukubik 4 AG abhängig (i) von allen erwarteten Zahlungseingängen auf Ebene der Baukubik 4 AG sowie (ii) von allen erwarteten Zahlungsausgängen auf Ebene der Baukubik 4 AG. Alle erwarteten Zahlungseingänge und Zahlungsausgänge sind mit einem risikoadäquaten Marktzinssatz zu diskontieren.

Sollte sich die Investmentgesellschaft an weiteren Zielunternehmen beteiligen, würde das beschriebene Verfahren auf jedes Zielunternehmen angewendet.

#### **11.5. Bewerter für die Vermögensbewertung**

Für die Ermittlung des Wertes der Beteiligung an der Baukubik 4 AG hat die AIF-KVG zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments noch keine externen Bewerter (Gesellschaften bzw. Personen) mandatiert.

## **12. LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT (NR. 12)**

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorhanden. Das Liquiditätsmanagement erstreckt sich deshalb im Wesentlichen auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Investmentgesellschaft bzw.

beschränkt sich darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bezahlung von laufenden Kosten vorzuhalten. Auszahlungen sollen nur erfolgen, wenn der Investmentgesellschaft eine zur Fortführung der Geschäftstätigkeit ausreichende Liquiditätsreserve verbleibt.

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

Um den Liquiditätsbedarf bzw. sich ggf. abzeichnende Liquiditätsdefizite der Investmentgesellschaft zu ermitteln, werden die gemäß Annahmen und vertraglichen Vereinbarungen geplanten Mittelzuflüsse und -abflüsse den tatsächlichen Zahlungsströmen während der Laufzeit der Investmentgesellschaft gegenübergestellt. Bei dieser Betrachtung werden die vertraglich vereinbarten Vergütungen sowie Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen an die Anleger berücksichtigt. Ferner fließen die Zahlungsströme in die Betrachtung ein, die sich aus den geplanten Investitionen bzw. Desinvestitionen von Vermögensgegenständen ergeben.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft wird eine Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Vorausschau für die nächsten 12 Monate erlaubt. Darüber hinaus wird u. a. die Liquidität über das Liquiditätsmanagement kurz-, mittel- und langfristig überwacht.

Für die Steuerung von mit der Liquiditätslage verbundenen Risiken werden für die Investmentgesellschaft voraussichtliche liquiditäts- und wertbeeinflussende Ereignisse und Risiken festgelegt. Dabei wird zwischen direkten und indirekten (hauptsächlich operationellen) Risiken unterschieden. Diese werden bestimmt und quantifiziert. Einzelne wesentliche Risiken werden für eine Überwachung mit Limits versehen, die bei Überschreitung festgelegte Handlungsmechanismen in Gang setzen, die mit risikoreduzierenden Maßnahmen verbunden sind.

Die Erstellung von Sensitivitätsrechnungen und die regelmäßige zusätzliche Durchführung von Stresstests zur Bewertung von Liquiditätsrisiken zeigen durch entsprechende Belastungsproben auf, in welchen Stadien ggf. Liquiditätsprobleme auftreten können, denen dann entgegenzuwirken ist. Die Identifikation von ggf. weiteren, neuen Risiken ist ebenso Bestandteil der Steuerung von Risiken im Rahmen des laufenden Liquiditätsmanagements.

### **13. ENTGELTE, GEBÜHREN UND SONSTIGE KOSTEN, DIE VON DEN ANLEGERN MITTEL- ODER UNMITTELBAR GETRAGEN WERDEN (NR. 13)**

#### **13.1. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von den Anlegern unmittelbar getragen werden**

- Ein Ausgabeaufschlag (Agio) wird nicht erhoben.
- Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Gesellschafterstatus in der Investmentgesellschaft die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 0,50 % des Anteilswertes. Im Falle des Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft hat der Anleger, sofern eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Anlegers nicht zustande kommt, die Kosten für die Ermittlung der Höhe der Abfindung durch den als Schiedsgutachter bestellten Abschlussprüfer zu tragen, es sei denn die Feststellungen des Gutachters weichen um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht ab; in diesem Fall trägt die Investmentgesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.
- Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst verursachten Kosten zu tragen wie zum Beispiel Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, die Kosten der Eintragung seines Beitritts in das Handelsregister, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung, Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten.

Die oben genannten Kosten können nicht genau beziffert werden. Zur jeweiligen Höhe der übrigen Entgelte, Gebühren oder sonstigen Kosten können ebenfalls keine konkreten Angaben gemacht werden, da diese vom jeweiligen Einzelfall, beispielsweise den individuellen Verhältnissen des Anlegers, abhängig sind.

Befindet sich ein Gesellschafter mit dem jeweils abgerufenen Teilbetrag auf die Pflichteinlage in Verzug, ist die Investmentgesellschaft berechtigt, von dem säumigen Gesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. auf den jeweils abgerufenen Teilbetrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlagenleistung, der Herabsetzung der Einlage des Gesellschafters oder bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters aus der Investmentgesellschaft zu erheben.

#### **13.2. Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten, die von der Investmentgesellschaft getragen werden**

Die Investmentgesellschaft wird die eingezahlten Kommanditeinlagen der Anleger sukzessive nach Berücksichtigung der anfänglichen Kosten für Konzeption sowie Vertrieb (Initialkosten) und Einbehaltung der geplanten Liquiditätsreserve in die bzw. das Zielunternehmen investieren.

#### **13.2.1. Initialkosten**

In der Beitrittsphase fallen einmalig zu zahlende Initialkosten an, die von der Investmentgesellschaft zu tragen sind. Diese belaufen sich auf bis zu 8,0 % der Kommanditeinlage. Sie setzen sich zusammen aus:

- 8,0 % der Summe aller Pflichteinlagen der Anleger inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer für die Vermittlung von Anlegern und Einwerbung von Eigenkapital.

#### **13.2.2. Laufende Kosten**

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

##### **13.2.2 (a) Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind**

Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von bis zu 0,40 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch CHF 80.000 p.a. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatliche Abschlagszahlungen (anteilige Vorschüsse) nach Ende eines Monats auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

##### **13.2.2 (b) Vergütungen auf Ebene der Baukubik 4 AG (Zielunternehmen) und ggfs. weiteren Zielunternehmen**

Auf Ebene des Zielunternehmens Baukubik 4 AG und ggfs. weiteren hinzukommenden Zielunternehmen fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zielunternehmen auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

**13.2.2 (c) Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0480 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes (NAV) der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 30.000 Schweizer Franken (CHF). Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise nachschüssig Abschlagszahlungen entsprechend dem Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/4) auf Basis des letzten vorliegenden NAV, mindestens den Anteil der Minimumvergütung berechnen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Ferner kann sie nach der Maßgabe der im Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen von z. B. notariellen Beglaubigungen, der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen, falls sie Gutachter bzw. Dritte für die Klärung/Prüfung nach vorheriger Abstimmung mit der AIF-KVG beauftragt.

**13.2.2 (d) Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen**

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallende Steuern hat die Investmentgesellschaft zu tragen:

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 286, 168, 169, 216 KAGB
- ii. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen
- v. Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- vi. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- vii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden
- viii. Ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- ix. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich sind
- x. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet
- xi. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
- xii. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden).

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Zielunternehmen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der Buchstaben lit. i) bis xii) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der

Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielunternehmen ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

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

**13.2.3. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten**

Transaktionsgebühren für die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes fallen nicht an. Der Investmentgesellschaft bzw. den Zielunternehmen werden jedoch die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

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

Der Investmentgesellschaft bzw. den Zielunternehmen werden die im Zusammenhang mit nicht von § 8 Ziff. 7 lit. a) der Anlagebedingungen erfassten Transaktionen, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft bzw. den Zielunternehmen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Zielunternehmen in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Zielunternehmen auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

**13.2.4. Steuern**

Die vorstehend unter 13.2.1 bis 13.2.3 genannten Vergütungen, Aufwendungen und Kosten berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

**14. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER (NR. 14)**

Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der AIF-KVG sind nach hohen Integritätsstandards, die allen Anforderungen gesetzlicher Vorschriften und aufsichtsrechtlicher Bestimmungen genügen, ausgerichtet, so dass eine Gleichbehandlung gewährleistet ist. Dies bedeutet konkret, dass alle innerhalb der AIF-KVG stattfindenden Geschäftsprozesse an den auch schriftlich niedergelegten Steuerungsprozessen, insbesondere an der bestehenden Interessenkonfliktlinie, zu messen sind. Die

Einhaltung der vorgegebenen Prozesse wird insbesondere durch den AIF-KVG-internen Compliance-Verantwortlichen sowie die interne Revision der AIF-KVG sichergestellt.

Die AIF-KVG verpflichtet sich, alle Anleger der Investmentgesellschaft fair zu behandeln. Sie agiert bei der Wahrnehmung ihrer Tätigkeiten ausschließlich im Interesse der an der von ihr verwalteten Investmentgesellschaft beteiligten Anleger.

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

Jeder Anleger hat die gleichen Möglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen. Die Ergebnisverteilung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag und der Höhe der Beteiligung am Kommanditkapital. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben gleiche Ausstattungsmerkmale. Anteile mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen werden für das gegenständliche Investmentvermögen nicht herausgegeben.

## **15. VERFAHREN UND BEDINGUNGEN FÜR DIE AUSGABE UND DEN VERKAUF VON ANTEILEN (NR. 15)**

### **15.1. Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe der Anteile**

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger. Die Anleger treten der Investmentgesellschaft durch Annahme der Beitrittserklärung durch die AIF-KVG aufschiebend bedingt durch die Eintragung im Handelsregister bei. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der insoweit auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage der Anleger (Pflichteinlage) festgelegt. Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers beträgt 250.000 Schweizer Franken (CHF). Sie erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 200.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die Kapitaleinlage eines Kommanditisten entspricht seiner jeweils eingezahlten Kommanditeinlage. Der Anleger hat auf seine Pflichteinlage kein Agio zu zahlen.

Die AIF-KVG ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Anleger bis zum Ziel-Kommanditkapital (sowie mit Zustimmung der AIF-KVG ggf. auf bis zu 15.000.150 CHF) zu erhöhen.

Die gezeichnete Pflichteinlage wird von der AIF-KVG oder der geschäftsführenden Kommanditistin in Teilbeträgen abgerufen. Die Höhe des jeweiligen Teilbetrages und der Zeitpunkt der Einzahlung des abgerufenen Teilbetrages der gezeichneten Pflichteinlage

werden von der AIF-KVG in Abstimmung mit der geschäftsführenden Kommanditistin bestimmt. Der von der AIF-KVG oder der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils abgerufene Teilbetrag der Pflichteinlage der Gesellschafter ist zu dem in einer schriftlichen Aufforderung genannten Termin zur Zahlung auf das in der Beitrittsvereinbarung genannte Konto der Investmentgesellschaft fällig. Soweit in der jeweiligen schriftlichen Aufforderung nicht anders vereinbart, sind Teilbeträge innerhalb von 14 Kalendertagen auf Anforderung der AIF-KVG oder der geschäftsführenden Kommanditistin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltlose und spesenfreie Banküberweisungen.

Werden fällige Einlagenbeträge vom Anleger nicht fristgerecht erbracht, so ist die Investmentgesellschaft berechtigt, für die Zeit des Zahlungsverzugs Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. zu verlangen.

### **15.2. Verkauf von Anteilen**

Jeder Gesellschafter kann seinen Kommanditeil durch Rechtsgeschäft übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Eine Übertragung ist unter Berücksichtigung von § 277 KAGB nur an professionelle oder semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB und § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB zulässig.

Die Verfügung ist der geschäftsführenden Kommanditistin und der AIF-KVG vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin und der AIF-KVG, die ihre jeweilige Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern dürfen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen:

- Aufspaltung in Beteiligungen, die der Mindestzeichnungssumme und Teilbarkeit durch 10.000 nicht entsprechen;
- Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrags durch den Erwerber;
- unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
- der Investmentgesellschaft stehen fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Gesellschafter zu;
- der Investmentgesellschaft und / oder deren Gesellschaftern würden durch eine Verfügung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen;
- Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Investmentgesellschaft, z. B. wenn der Erwerber ein Spezial- oder Publikums-AIF, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Investmentgesellschaft ist.

Anleger, die dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) unterliegen, sind in der freien Übertragbarkeit der Anteile nicht beschränkt. Soweit und solange der Kommanditeil von einer deutschen Pensionskasse, einem deutschen Versicherungsunternehmen oder sonstigen Unternehmen gehalten wird, welches das VAG zu beachten hat, kann über diesen Kommanditeil nur mit

vorheriger schriftlicher Zustimmung des gemäß § 128 Abs. 1 VAG bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters verfügt werden.

Die Verfügung über einen Kommanditanteil kann jeweils nur mit einer Frist von sechs Monaten mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahrs erfolgen. Die Verfügung über Teile von Kommanditanteilen ist ausgeschlossen, soweit hierdurch neue Kommanditanteile entstehen, die kleiner als 250.000 CHF sind oder die nicht durch 10.000 ohne Rest teilbar sind. Eine Verfügung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommanditanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.

Beim Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

Der geschäftsführenden Kommanditistin wird für alle Verkäufe von Kommanditanteilen ein Vorkaufsrecht eingeräumt, das innerhalb von drei Monaten nach Vorlage des Übertragungsvertrags durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden muss. Die geschäftsführende Kommanditistin ist bei Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt, einen Dritten als Käufer zu benennen.

Gegenüber der Investmentgesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft die Übertragung des betroffenen Kommanditanteils angezeigt worden ist und diese im Handelsregister eingetragen ist. Die Investmentgesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem neuen Gesellschafter an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr die Übertragung des Kommanditanteils mitgeteilt worden ist.

Der neu eintretende Gesellschafter bzw. der Gesellschafter, der seinen Kommanditanteil erhöht, stellt die Investmentgesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch Veräußerung oder sonstige Übertragung entstehen, frei. Er trägt das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Investmentgesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht gegenüber dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Investmentgesellschaft.

Im Verhältnis zu den Gläubigern der Investmentgesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner Haftsumme.

Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über den Kapitalanteil bedarf der Schriftform.

Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer, dem Erwerber sowie der Investmentgesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Veräußerer nach Verfügung über den Kommanditanteil ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Investmentgesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Investmentgesellschaft handelt es sich um unmittelbare 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 Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichem Grund eingeschränkt.

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Kommanditanteilen verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Investmentgesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Investmentgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Die Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments nicht beziffert werden, da sie von den Umständen des Einzelfalles abhängt.

Eine vorzeitige Rückgabe oder Rücknahme sowie ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft während der Dauer der Beteiligung ist laut Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Ordentliche Kündigungsrechte bestehen nicht. Vereinbarungen mit den Anlegern über eine Rückgabe, eine Rücknahme oder einen Umtausch von Anteilen sind nicht vorgesehen.

## **16. ANGABE ZUM JÜNGSTEN NETTOINVENTARWERT (NR. 16)**

Die Gesellschaft wurde erst im Januar 2022 gegründet, hat noch keine Investitionen getätigt und noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert sind daher nicht möglich.

## **17. ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG DER INVESTMENTGESELLSCHAFT (NR. 17)**

Die Gesellschaft wurde am 12.01.2022 mit Sitz in München gegründet und am 04.02.2022 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 115653 eingetragen. Es wurden noch keine Investitionen getätigt.

Es liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investment Memorandums keine Daten über die bisherige Wertentwicklung vor.

Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

## 18. ANGABEN ZUM PRIMEBROKER (NR. 18)

Die Gesellschaft hat keinen Primebroker beauftragt. Angaben zum Primebroker können somit nicht gemacht werden.

## 19. INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 308 ABS. 4 SATZ 2 I.V.M. § 300 ABS. 1 BIS 3 KAGB (NR. 19)

### 19.1. Offenlegung von Informationen

Die Gesellschaft legt folgende Informationen über den von der AIF-KVG erstellten Jahresbericht offen:

- Informationen zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investmentgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die von der AIF-KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-KVG für Rechnung der Investmentgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der Investmentgesellschaft (Brutto- und Commitment-Methode).

Nähere Bestimmungen zu den Offenlegungspflichten ergeben sich aus den Artikeln 108 und 109 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013.

Darüber hinaus informiert die geschäftsführende Kommanditistin die Gesellschafter jährlich (zumindest zeitgleich mit dem Jahresbericht) über den Geschäftsverlauf und über die wirtschaftliche Situation der Investmentgesellschaft sowie über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung.

### 19.2. Zusätzliche Informationspflichten

#### a. Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft

Da die Investmentgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben hat, erfolgen keine Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft. Informationen zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, werden künftig im Jahresbericht offengelegt.

#### b. Risikoprofil der Investmentgesellschaft (AIF)

Das vorliegende Angebot der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist auf Grund seines Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen Risiken behaftet.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass ein Anleger durch Erwerb einer Beteiligung eine (Mit-) Unternehmerstellung erlangt, durch welche er an dem Vermögen der Investmentgesellschaft in Form seines Kommanditanteils beteiligt ist. Er trägt aufgrund der Beteiligung der Investmentgesellschaft an dem bzw. den Zielunternehmen verbundene Risiken, insb. im Zusammenhang mit der Geschäftsentwicklung der Baukubik 4 AG. Dies betrifft im Ergebnis auch ein potentiell Totalverlustrisiko der geleisteten Einlage sowie im Falle einer Finanzierung der selbigen durch ein Darlehen auch das damit verbundene Risiko der (Privat-)Insolvenz.

Durch die Form der Beteiligung ist das Kapital des Anlegers langfristig gebunden und während der Fondslaufzeit grundsätzlich nicht verfügbar. Dies betrifft auch einen potentiellen Verkauf der Beteiligung auf dem Sekundärmarkt. Die Möglichkeit eines Verkaufs auf dem Sekundärmarkt wird durch die AIF-KVG nicht ermöglicht und ist, soweit anderweitig angeboten, mit erheblichen Wertverlustrisiken verbunden. Das Risikoprofil der Investmentgesellschaft ist im Abschnitt „Risikohinweise“ dargestellt.

#### c. Risikomanagementsystem der AIF-KVG

Die AIF-KVG sieht sich insbesondere gegenüber den Anlegern in der Verpflichtung, sicherzustellen, dass ein angemessenes Risikomanagementsystem eingesetzt wird, das insbesondere gewährleistet, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Investmentgesellschaft jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können.

Durch die internen Vorgaben schafft die AIF-KVG einen Rahmen für ein systematisches und effizientes Risikomanagement, welches sowohl die Risiken auf Ebene der AIF-KVG als auch auf Ebene der einzelnen Fonds sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Ebenen abdeckt.

Die Unabhängigkeit des Risikomanagements wird dadurch sichergestellt, dass eine strikte Trennung zwischen Portfoliomanagement und Risikomanagement bis auf Ebene der Geschäftsführung besteht. Das Risikomanagement untersteht direkt dem für das Risikomanagement verantwortlichen Geschäftsleiter.

Das Risikomanagementsystem umfasst die Verfahren, die notwendig sind, damit die AIF-KVG bei jedem von ihr verwalteten Investmentgesellschaft / Fonds dessen Markt-, Liquiditäts- und Adressenausfallrisiken sowie alle sonstigen relevanten Risiken, einschließlich operationeller Risiken, bewerten kann, die für die einzelnen von ihr verwalteten Investmentgesellschaften / Fonds wesentlich sein könnten.

Adäquate Verfahren sollen sicherstellen, dass nicht nur die mit den einzelnen Anlagepositionen der Investmentgesellschaft

verbundenen Risiken, sondern auch deren jeweilige Wirkung auf das Gesamtrisikoprofil der Investmentgesellschaft laufend ordnungsgemäß erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. In diesem Kontext sollen u.a. angemessene Stress-tests eingesetzt werden.

Regelmäßige Stresstests dienen der Überprüfung der Verlustanfälligkeit bei eventuell auftretenden außergewöhnlichen Marktbedingungen (z. B. Verkehrswerteinbrüche, Zinsänderungen etc.) innerhalb der einzelnen Fonds. Die AIF-KVG überprüft das Risikomanagementsystem regelmäßig, ob zusätzlicher Optimierungs- und Erweiterungsbedarf hinsichtlich der Aktualität, der Angemessenheit der Verfahren und der verwendeten Instrumente besteht.

Um eine angemessene Risikobewältigung zu gewährleisten, muss eine systematische Risikoanalyse und Risikobewertung der identifizierten Risiken durchgeführt werden.

Ausgehend von der Risikoanalyse und -bewertung sind die weiteren Möglichkeiten einer Risikobehandlung festzulegen. Die unterschiedlichen Gegenmaßnahmen werden für jedes Einzelrisiko je Risikokategorie (Finanzrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken) definiert. Die Entscheidung, ob und welche Risikosteuerungsmaßnahmen zu ergreifen sind, erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung des Anlegerschutzes sowie unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten.

Wesentlich im Rahmen der Risikosteuerung der Investmentgesellschaft bei tatsächlichen oder zu erwartenden Verstößen gegen die Risikolimits der jeweiligen Investmentgesellschaft/Fonds sind zeitnahe Abhilfemaßnahmen, welche im besten Interesse des Anlegers sind.

Das Risikomanagementsystem sowie die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung werden systematisch dokumentiert.

Prozessunabhängig wird die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems mindestens einmal jährlich durch die Interne Revision überwacht. Risikorelevante Erkenntnisse aus den Prüfungen der Internen Revision sind in die Berichterstattung aufzunehmen. Die externe Überwachung des Risikomanagements ist Aufgabe des Abschlussprüfers.

## IV. Angaben zu den Steuervorschriften

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung inländischer, juristischer Personen an diesem Spezial-AIF dar. Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. natürliche Personen, die die Beteiligung im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten. Die Darstellung berücksichtigt ausschließlich anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle, anlegerbezogene Kriterien.

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassungen der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung.

Eine Änderung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen während der Fondslaufzeit ist deshalb wahrscheinlich. Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und / oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Investment Memorandum beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, was auch zu einer Erhöhung der steuerlichen Belastung führen kann. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerrechtlichen Folgen wird nicht übernommen.

### 1. STEUERLICHES FONDSKONZEPT

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG, einem geschlossenen Spezial-AIF in der Rechtsform einer Personengesellschaft („Investmentgesellschaft“). Die Investmentgesellschaft wird sich unmittelbar an der Baukubik 4 AG mit Sitz in der Schweiz beteiligen und ihren Unternehmensgegenstand durch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel fördern. Der Unternehmensgegenstand der Baukubik 4 AG ist das Bauträgergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, jedoch ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.

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

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

### 2. UMSATZSTEUER

Die Investmentgesellschaft ist kein Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG, da sich ihre Tätigkeit auf den Erwerb und das Halten von Unternehmensbeteiligungen (Zielunternehmen) beschränkt, weshalb die Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft keine Unternehmereigenschaft begründet. Weder die Investmentgesellschaft selbst, noch der Anleger sind daher umsatzsteuerliche Unternehmer.

Die Investmentgesellschaft kann deshalb die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abziehen. Diese Vorsteuerbeträge stellen für sie eine wirtschaftliche Belastung dar.

Die Vermittlung von Anteilen an der Investmentgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Die Verwaltung von Investmentgesellschaften durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft kann nach dem EuGH-Urteil vom 09.12.2015 unter bestimmten Umständen umsatzsteuerfrei sein. Zur Fondsverwaltung zählen hierbei neben dem Portfolio- und dem Risikomanagement auch bestimmte administrative Tätigkeiten (z. B. Bewertung, Rechnungswesen, Meldewesen). Der deutsche Gesetzgeber hat auf dieses Urteil reagiert und eine Änderung des Umsatzsteuergesetzes vorgenommen, wonach auch Investmentgesellschaften (AIF) dann umsatzsteuerfrei verwaltet werden können, wenn sie mit offenen Fonds (OGAW) vergleichbar sind. Die Vergleichbarkeit setzt z. B. voraus, dass die Investmentgesellschaft einer staatlichen Aufsicht unterliegt und dass risikogemischt investiert wird. Die AIF-KVG geht davon aus, dass die Regelung im Fall der Investmentgesellschaft Anwendung findet und die Leistungen der AIF-KVG im vorstehenden Sinne umsatzsteuerfrei sind.



### 3. BESTEUERUNG DER BAUKUBIK 4 AG

Die aus der Bauträgertätigkeit erzielten Einkünfte der Baukubik 4 AG unterliegen in der Schweiz grundsätzlich der Gewinn- und Kapitalsteuer. Die totale Steuerbelastung liegt voraussichtlich zwischen 16 – 25 %.

### 4. QUELLENSTEUER

Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um eine transparente deutsche Personengesellschaft. Gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Bundesrepublik Deutschland zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen (DBA D-CH) unterliegen Dividendenzahlungen der Baukubik 4 AG gemäß Art. 10 des DBA D-CH der schweizerischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) in Höhe von 35 %, die an die Eidgenössische Steuerverwaltung abgeführt werden. Gemäß Art. 10 Abs. 2 lit c) des DBA D-CH wird das Besteuerungsrecht der Schweiz auf 15 % begrenzt, d.h. die Differenz können sich die deutschen Anleger auf Antrag zurückholen (vgl. Art. 28 Abs. 2 DBA D-CH).

### 5. EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN

Die Investmentgesellschaft erzielt mit den Ausschüttungen aus der Baukubik 4 AG Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 und 2 EStG, die den Investoren anteilig zugerechnet werden. Die Ertragsquellen sind Dividenden und eventuell Zinsen.

Aus Veräußerungsgewinnen (bei Veräußerung der Zielgesellschaften) erzielt die Investmentgesellschaft Einkünfte nach § 20 Abs. 2 EStG.

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

Die eventuellen Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen sowie die Einnahmen aus Dividenden gemäß § 20 Abs. 1 EStG unterliegen dem gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 32 d EStG (der sog. Abgeltungsteuer) in Höhe von 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlags, die von den Banken bzw. der ausschüttenden Investmentgesellschaft direkt an das Finanzamt abzuführen ist. Hierauf werden 15 % der in der Schweiz einbehaltenen Quellensteuer angerechnet. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterliegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32d Abs. 4 und Abs. 6 EStG), beispielsweise zur Berücksichtigung eines noch nicht vollständig ausgeschöpften Sparer-Pauschbetrages oder, sofern der persönliche

Einkommensteuersatz niedriger ist, können auf Antrag die gesamten Kapitaleinkünfte des Anlegers mit dem niedrigeren Steuersatz veranlagt werden (sogenannte Günstigerprüfung).

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

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

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

### 6. WERBUNGSKOSTEN, VERLUSTABZUG UND VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNG

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

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

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

keine konzeptionsbedingten Verluste, die zu einer Anwendung der Regelungen des § 15b EStG führen würden.

## **7. GEWERBESTEUER**

Soweit und sofern der Spezial-AIF während der Laufzeit vermögensverwaltend tätig, nicht gewerblich geprägt und nicht gewerblich infiziert ist und somit keinen Gewerbebetrieb i. S. d. § 2 (1) GewStG begründet, unterliegt der Spezial-AIF keiner Gewerbesteuerpflicht.

## **8. VERÄUSSERUNGSVORGÄNGE**

Die Veräußerung von Anteilen an der Baukubik 4 AG ist stets ein steuerbarer Veräußerungsvorgang. Gemäß Art. 13 Abs. 3 DBA D-CH können Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer schweizerischen Kapitalgesellschaft durch eine deutsche Privatperson nur in Deutschland und nicht in der Schweiz besteuert werden. Der Veräußerungsgewinn ist als Einkunft aus Kapitalvermögen beim Anleger zu erfassen. Die Veräußerung des Anteils an dem Spezial-AIF durch den Investor wird aufgrund des Transparenzprinzips anteilig so behandelt wie die anteilige Veräußerung der Anteile an der Baukubik 4 AG. Für Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer AG gelten die vorstehend unter 5. erfolgten Angaben hinsichtlich der möglichen weitestgehenden Steuerbefreiung entsprechend.

## V. Anlegerverwaltung, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Berichterstattung

Die AIF-KVG ist berechtigt, bestimmte administrative Tätigkeiten auszulagern. Die AIF-KVG wird dafür einen Vertrag mit der Prospero Service GmbH abschließen. Danach wird die AIF-KVG bestimmte administrative Tätigkeiten der Anlegerverwaltung sowie der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung für die Investmentgesellschaft in Übereinstimmung mit § 36 KAGB auf die Prospero Service GmbH (im Folgenden auch „Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter“) übertragen.

Die Prospero Service GmbH wird u. a. die Prüfung der Beitrittsvereinbarungen der Anleger, einschließlich der in diesem Zusammenhang bestehenden gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Prüfungspflichten, die Führung des Anlegerregisters, die Durchführung der Anlegerkommunikation sowie die laufende, tägliche Finanz- und Anlagenbuchhaltung inkl. Prüfung und Vorab-Genehmigung (finale Freigabe durch AIF-KVG und Verwahrstelle) von Rechnungseingängen und Erstellung von Rechnungen, die Durchführung bzw. Steuerung des Mahn- und Inkassowesens, die Disposition sämtlicher Bankkonten in Abstimmung mit der AIF-KVG und das Führen der Kapitalkonten der Anleger / Gesellschafter übernehmen. Ferner werden vom Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter u. a. die Umsatzsteuervoranmeldungen und Vorbereitung von Steuervorauszahlungen durchgeführt sowie die Vorbereitung und Unterstützung der AIF-KVG bei der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gemäß KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechnungslegungsstandards übernommen.

Die AIF-KVG wird gegenüber dem Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter sowie gegebenenfalls gegenüber nachgelagerten Fondsbuchhaltern in Bezug auf die ausgelagerten Dienstleistungen über ein umfassendes Weisungsrecht im aufsichtsrechtlich erforderlichen Umfang verfügen. Bei der Erfüllung seiner Pflichten kann sich der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter der Dienstleistungen Dritter nur bedienen, soweit dies nach geltendem Recht und insbesondere § 36 Abs. 6 KAGB sowie den hierzu erlassenen Rundschreiben und sonstigen veröffentlichten Verlautbarungen der zuständigen Aufsichtsbehörde zulässig ist. Auslagerungen von den, dem Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter obliegenden Dienstleistungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AIF-KVG, die sich auch auf die Modalitäten der Unterlagerung zu erstrecken hat.

Der Vertrag kann von der AIF-KVG jederzeit schriftlich gekündigt werden, womit die Bevollmächtigung zur Anlegerverwaltung und zur Fondsbuchhaltung automatisch als widerrufen gilt. Der Vertrag kann vom Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden. Darüber hinaus bestehen Rechte zur außerordentlichen Kündigung, die die Vorgaben des § 36 KAGB zur Auslagerung

berücksichtigen. Ferner sind entsprechende Kontrollrechte eingeräumt. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter haftet bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten für jedes Verschulden, insbesondere für die Verletzung des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft und die Vornahme unzulässiger Geschäfte. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch eine Vertrauensschadenversicherung umfasst, und deren Versicherungssumme mit mindestens 1 Mio. Euro je Schadensfall bemessen ist.

Für die zu erbringenden Dienstleistungen wird der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter eine Pauschalvergütung in Höhe von jährlich 0,12% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr von der AIF-KVG, aber mindestens 20.000 CHF p.a. erhalten. Es können monatliche Abschlagszahlungen (Vorschüsse) erhoben werden. Die Pauschalvergütung und die Abschlagszahlungen beinhalten die aktuelle gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst. Andere umsatzsteuerliche Änderungen als die Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes lassen die vereinbarte Pauschalvergütung unberührt. Der Anlegerverwalter und Fondsbuchhalter hat keinen Anspruch auf Erstattung von im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten entstehenden Auslagen, es sei denn, eine solche Auslagererstattung wurde vorab mit der Investmentgesellschaft und der AIF-KVG vereinbart.

Neben dem geprüften Jahresbericht, welcher sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft bei der AIF-KVG erhältlich ist, informiert die AIF-KVG während der Vertriebsphase durch die Wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) über den Geschäftsverlauf und über die wirtschaftliche Situation der Investmentgesellschaft.

## VI. Beitrittsvereinbarung, Beitrittszeitpunkte, Einzahlungsaufforderungen

### 1. BEITRITTSVEREINBARUNG

Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Anleger eine Zusage und verpflichtet sich, der Investmentgesellschaft beizutreten und in Höhe der Kapitalzusage eine Kommanditeinlage zu leisten. Beitrittsvereinbarungen bedürfen der Annahme durch die AIF-KVG. Die Annahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet.

Die Investmentgesellschaft bzw. die AIF-KVG strebt an, das zugesagte Kapital innerhalb der Investitionsphase für Investitionen abzurufen und Fondsanteile in entsprechender Höhe auszugeben. Zu diesem Zweck wird der Fonds den Investoren Einzahlungsaufforderungen zusenden. Der Fonds verpflichtet sich, voll bezahlte Fondsanteile an den Anleger auszugeben, soweit die Kapitalzusage des Anlegers abgerufen und eingezahlt worden ist. Die AIF-KVG bzw. die geschäftsführende Kommanditistin streben an, sämtliche Kapitalzusagen während der Investitionsphase abzurufen.

### 2. BEITRITTSZEITPUNKTE

Anleger können der Investmentgesellschaft zu verschiedenen Zeitpunkten bis zum 31.12.2022 („Schließungstermin“) beitreten. Die geschäftsführende Kommanditistin des AIF kann nach freiem Ermessen mit Zustimmung der AIF-KVG, und ohne dass es hierfür der Mitwirkung von bereits beigetretenen Anlegern bedarf, die Beitrittsphase verlängern und den Schließungstermin einmal oder mehrmals verschieben, längstens jedoch bis zum 31.12.2023.

Die AIF-KVG kann bis zum Schließungstermin im eigenen Ermessen jederzeit neue Beitrittsvereinbarungen annehmen. Sie kann die Annahme von Beitrittsvereinbarungen verschiedener Anleger bündeln und auf einen Zeitpunkt festlegen (sog. „Closing“). Die AIF-KVG kann das Datum eines jeden Closings frei bestimmen.

Die AIF-KVG kann das Beitrittsangebot zurücknehmen und von der Ausgabe von Fondsanteilen absehen, falls ihrer Einschätzung nach die Summe der in bereits abgegebenen Beitrittsvereinbarungen zugesagten Kommanditeinlagen ein für Investitionstätigkeiten notwendiges Mindestvolumen nicht erreicht. In einem solchen Falle wird diese Entscheidung allen betroffenen potenziellen Anlegern schriftlich mitgeteilt. Sowohl der AIF als auch die potenziellen Anleger sind dann von den aus der betreffenden Beitrittsvereinbarung entstandenen Pflichten betreffend den Erwerb von Anteilen an diesem AIF entbunden. Etwaige vergebliche Aufwendungen der potenziellen Anleger sind von diesen selbst zu tragen.

### 3. EINZAHLUNGSAUFFORDERUNGEN

Die Investmentgesellschaft oder die AIF-KVG wird von jedem Anleger innerhalb der Investitionsphase liquide Mittel im erforderlichen Umfang abrufen. Den Zeitpunkt für die Versendung von Einzahlungsaufforderungen bestimmt die KVG in Abstimmung mit der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit. Die Versendung von Einzahlungsaufforderungen kann auch zur Deckung von Vergütungen und Kosten des AIF erfolgen.

Die Höhe der Beträge, zu denen ein Anleger zur Einzahlung aufgefordert wird, entsprechen vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Beitrittsvereinbarung sowie der Regelungen, welche in § 7 des Gesellschaftsvertrages auf säumige Anleger anwendbar sind, einem bestimmten Prozentsatz der jeweiligen Kapitalzusagen der Anleger, welcher von der AIF-KVG in Abstimmung mit der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft festgelegt wird.

Die Zahlungsfrist für Einzahlungen beträgt 14 Kalendertage gerechnet ab dem Tag der Versendung der jeweiligen Einzahlungsaufforderung an den Anleger, soweit in der jeweiligen schriftlichen Aufforderung nichts anderes vorgeschrieben ist.

## VII. Fernabsatz/Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen/Widerrufsbelehrung

Sofern der Beitritt des als Verbraucher im Sinn des § 13 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu qualifizierenden Anlegers im Wege des Fernabsatzes durch sogenannte Fernkommunikationsmittel (Brief, Telefon, Telefax oder elektronische Medien wie E-Mail etc.) erfolgt, sind nach §§ 312c, 312d Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) dem Anleger bestimmte Informationen zu erteilen:

### Informationen zur Investmentgesellschaft und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen

#### Investmentgesellschaft

Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Maximilianstraße 2, D-80539 München

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2620 22 20

Fax: +49 89 2620 22 21

E-Mail: gallus-support@xol-group.com

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 115653

Geschäftsführung:

Sunrise Capital Management GmbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)

Maximiliansplatz 12, D-80333 München  
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer  
Ernst Rohwedder, Christian Weidinger

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2154 7099-0

Fax: +49 89 2154 7099-9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207

Die Investmentgesellschaft unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft (Komplementärin)

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH  
Reichenaustraße 19, D-78467 Konstanz

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2154 7099 0

Fax: +49 89 2154 7099 9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter HRB 718559

Geschäftsführung:

Ernst Rohwedder, Christian Weidinger

#### Geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft

Sunrise Capital Management GmbH  
Maximiliansplatz 12, D-80333 München

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2154 7099 0

Fax: +49 89 2154 7099 9

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233207

Geschäftsführung:

Ernst Rohwedder, Christian Weidinger

#### Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-KVG)

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH,  
Maximiliansplatz 12, D-80333 München

Kontaktinformationen:

Telefon: +49 89 2620 222-0

Fax: +49 89 2620 222-99

E-Mail: gallus2@xol-group.com

Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 258883

Geschäftsführung:

Dr. Ulrich Kauffmann, Ernst Rohwedder

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH unterliegt als KVG der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## **ANLAGEBERATER/VERMITTLER**

Der jeweilige Anlageberater / Vermittler, über den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater / Vermittler tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen sowie gegebenenfalls ihrer gesetzlichen Vertreter ergibt sich aus den Ihnen von Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen, insbesondere aus der Beitrittserklärung.

## **INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMENS- STAND DER INVESTMENTGESELLSCHAFT UND ZUM BETEILIGUNGSANGEBOT**

### **Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft**

Gesellschaftszweck der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 273 bis 277 KAGB und §§ 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Investmentgesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage und die Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB. Die Kommanditgesellschaft selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

### **Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags**

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die unmittelbare Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft nach Maßgabe der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein), des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie der wesentlichen Anlegerinformationen. Um der Investmentgesellschaft beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung über seinen Anlageberater/Vermittler oder direkt bei der AIF-KVG, der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Erwerb der unmittelbaren Beteiligung als Direktkommanditist dar. Die Annahme des Erwerbsangebots des Anlegers erfolgt durch die AIF-KVG. Der Beitritt zur Investmentgesellschaft kommt durch diese Annahme zustande.

### **Dauer der Investmentgesellschaft / Kündigung**

Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31. Dezember 2027 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen unter den Voraussetzungen des Gesellschaftervertrages etwas anderes. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht auch im Falle der Verlängerung der Laufzeit nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt.

Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Investmentgesellschaft regelt der Gesellschaftsvertrag.

### **Beteiligungsbetrag und Zahlungsmodalitäten**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt 250.000 Schweizer Franken (CHF). Sie erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 200.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen sind innerhalb von 14 Tagen auf Anforderung der Investmentgesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen. Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Kommanditeinlage geschuldeten Betrag verspätet, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Einem Anleger können Verzugszinsen in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf den rückständigen Teil der Kommanditeinlage berechnet werden. Wird die Kommanditeinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Investmentgesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Investmentgesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

### **Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung; weitere Kosten**

Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Investmentgesellschaft sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind im Abschnitt III unter Ziffer 7 dieses Investment Memorandums dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fondsbeteiligung nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto und Überweisungen sowie für die eigene Beauftragung von Steuerberatern, Rechtsanwälten, Anlageberatern, Anlagevermittlern, Vermögensberatern oder sonstigen Beratern hat der Anleger selbst zu tragen. Die Höhe dieser Kosten kann nicht konkret benannt werden, da diese anlegerspezifisch sind und daher variieren. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Investmentgesellschaft finden sich im vorliegenden Investment Memorandum insbesondere in Abschnitt IV.

### **Entnahmen/Auszahlungen**

Aus den Liquiditätsüberschüssen der Investmentgesellschaft ist zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet nach Feststellung des Jahresabschlusses die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten. Die Auszahlung des Liquiditätsüberschusses setzt das Vorliegen eines Beschlusses der Gesellschafter über die

Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen/Entnahmen voraus, sowie dass keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter, z. B. von Kreditinstituten, der geplanten Auszahlung entgegenstehen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis der Kapitalkonten I und II an Entnahmen teil. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe §§ 11, 12 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.

#### **Beitrittsgrundlage/Vertragsverhältnisse / spezielle Risiken**

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung, im Investment Memorandum (nebst den dort in der Anlage beigefügten Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag) und in den Wesentlichen Anlegerinformationen enthalten. Diese Dokumente enthalten eine Beschreibung der Vertragsverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Finanzinstrument handelt, das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist, auf die die Investmentgesellschaft keinen Einfluss hat. Es besteht insbesondere das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage nebst Agio). In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt II „Risikohinweise“ des

Investment Memorandums beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Informationen verwiesen.

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

Die mitgeteilten Informationen sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig.

Die AIF-KVG sowie die geschäftsführende Kommanditistin halten das Investment Memorandum (nebst Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils geltenden Fassung und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investmentgesellschaft zur kostenlosen Ausgabe bereit.

#### **Widerrufsrecht**

Dem Anleger, sofern er Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312d BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu (siehe die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung).

Die folgende Widerrufsbelehrung ist der Beitrittserklärung entnommen:

## **WIDERRUFSBELEHRUNG**

### **Abschnitt 1**

#### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an: ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, D-80333 München, Telefax: +49 89 2620 222-99, E-Mail: gallus2@xol-group.com

### **Abschnitt 2**

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

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

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;

3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;

#### 4. zur Anschrift

- a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;

- b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;

5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;

6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den

- Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
  8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mitspeziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
  9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
  10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
  11. alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden;
  12. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
  13. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
  14. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
  15. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
  16. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
  17. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
  18. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;
  19. das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die wederunter die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen.

### Abschnitt 3

#### Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG



### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Investmentgesellschaft und dem einzelnen Anleger unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrags der Sitz der Investmentgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

### **Sprache**

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation zwischen der Investmentgesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

### **Währung**

Die Währung der Investmentgesellschaft ist der Schweizer Franken (CHF).

### **Außergerichtlicher Rechtsbehelf**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung.

Informationen hierzu sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
– Schlichtungsstelle –  
Postfach 10 06 02  
D-60006 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 9566-3232  
Telefax: +49 69 709090-9901

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

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, kann er sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

Informationen über das Schlichtungsverfahren und über seine Voraussetzungen sind u. a. auf der Internetseite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhältlich. Die Schlichtungsstelle ist wie folgt erreichbar:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Schlichtungsstelle  
– Referat RZ 3 –  
Graurheindorfer Straße 108  
D-53117 Bonn

Telefon: +49 228 410 8-0  
Telefax: +49 228 410 8-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/schlichtungsstelle](http://www.bafin.de/schlichtungsstelle)

Gemäß § 14 Abs. 1 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG) in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten vom 19. Februar 2016 sind die vorgeannten behördlichen Verbraucherschlichtungsstellen bei der Bundesbank beziehungsweise der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nur zuständig, wenn es für die Streitigkeit jeweils keine zuständige, vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle gibt. Es wird insoweit dem Anleger empfohlen, sich bei Bedarf darüber zu informieren, ob vom Bundesamt für Justiz eine Verbraucherschlichtungsstelle für die betreffende Streitigkeit anerkannt wurde.

### **Garantiefonds / Einlagensicherung**

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot bestehen nicht.

---

## VIII. Angaben zum Investment Memorandum

Für den Inhalt dieses Investment Memorandums sind alle bis zum 24.05.2022 tatsächlich bekannten oder erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Kenntnisstand zur Erstellung dieses Investment Memorandums.

Angaben, bei denen Dritte als Quellen herangezogen wurden, sind nicht gesondert überprüft worden. Sämtliche zukunftsbezogenen Angaben zu diesem Investment Memorandum sind Prognosen.

Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie die Änderung der Verwaltungspraxis (auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf das Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden.

**München, den 24.05.2022**

**ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH**

# IX. Anhang

## 1. GESELLSCHAFTSVERTRAG

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG wiedergegeben:

### Präambel

Die Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG (die „Gesellschaft“) ist eine geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (KAGB). Die Gesellschaft beabsichtigt unmittelbar Beteiligungen an Unternehmen zu erwerben und langfristig zu halten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen (§ 1 Abs. 19 Nr. 27 KAGB) oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (§ 1 Abs. 19 Nr. 29 KAGB) und ihren Sitz in der Schweiz haben, nachfolgend „Zielunternehmen“ genannt. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sind dabei maßgeblich und anzuwenden.

Die Gesellschaft bietet Anlegern die Möglichkeit, sich nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages an der Gesellschaft zu beteiligen und am Ergebnis der Investmentgesellschaft zu partizipieren, sei es positiv oder negativ. Nicht Geschäftsgrundlage dieses Gesellschaftsvertrages sind etwaige mit dem Beteiligungserwerb verfolgte wirtschaftliche und steuerliche Ziele der Anleger.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH. Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Management GmbH.

Die Gesellschaft wird von der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (nachfolgend auch „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**AIF-KVG**“) extern verwaltet.

Die AIF-KVG erbringt für die Gesellschaft die Vermögensverwaltung auf Grundlage des Bestellungsvertrages zwischen der AIF-KVG und der Gesellschaft sowie nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Verwaltungspraxis. Der AIF-KVG steht zur Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die AIF-KVG wahrgenommen.

Die AIF-KVG hat als Verwahrstelle die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt/Main, (nachfolgend „**Verwahrstelle**“) gemäß §§ 80 ff. KAGB beauftragt.

### § 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „**Investmentgesellschaft**“ oder „**Gesellschaft**“ genannt).

2. Sitz der Gesellschaft ist München.

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 273 bis 277 KAGB und §§ 285 ff. KAGB zum Nutzen der Anleger („Gesellschafter“). Die Gesellschaft bestellt insbesondere für die Anlage ihres Kommanditanlagevermögens eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 KAGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 KAGB. Die Gesellschaft selbst übt keine nach dem KWG und dem KAGB erlaubnispflichtigen Tätigkeiten aus.

2. Unter Beachtung der vorstehenden Ziffer 1 und unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen.

### § 3 Gesellschafter, Kommanditkapital, Kapitalerhöhung, Vollmacht

1. Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH (die „Komplementärin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Freiburg im Breisgau unter HRB 718559. Zur Leistung einer Kapitaleinlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist am Ergebnis (Gewinn und Verlust) sowie am Vermögen (Liquidationserlös) der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ist die Sunrise Capital Management GmbH (die „geschäftsführende Kommanditistin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 233207, mit einer in voller Höhe erbrachten Pflichteinlage in Höhe von 150 CHF.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Haftsumme in Höhe von 100 Euro in das Handelsregister eingetragen. Alle weiteren hinzutretenden Kommanditisten werden mit Haftsummen von jeweils 10,00 Euro je 10.000,00 CHF ihrer Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen.

4. Das Kommanditkapital der Gesellschaft (Summe der Pflichteinlagen; das „Kommanditkapital“) kann während der Zeichnungsphase (§ 3 Ziffer 7) bis zum 31.12.2022 (im Folgenden der „Schließungstermin“) um insgesamt bis zu 10.000.150 CHF (das „Emissionsvolumen“) erhöht werden (die „Kapitalerhöhung“). Ferner ermächtigen und bevollmächtigen die Gesellschafter die AIF-KVG während der Beitrittsphase das Ziel-Kommanditkapital auf bis zu 15.000.150 CHF zu erweitern. Die Erhöhung des Ziel-Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen. Die Erbringung der Pflichteinlagen durch Sacheinlagen ist unzulässig.
5. Die AIF-KVG ist unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB von allen Gesellschaftern jeweils unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafter das Kommanditkapital nach näherer Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu erhöhen, soweit und solange das Ziel-Kommanditkapital noch nicht in voller Höhe gezeichnet ist, sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur entsprechenden Erhöhung des Kommanditkapitals und / oder zur Durchführung oder Erfüllung der ihr sonst nach diesem Vertrag eingeräumten Rechte und obliegenden Pflichten erforderlich sind oder werden.
6. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals über das am Ende des Schließungstermins bestehende Ziel-Kommanditkapital hinaus bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter. Wird eine Erhöhung des Kommanditkapitals über das am Ende des Schließungstermins bestehende Ziel-Kommanditkapital hinaus mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht der einzelnen Gesellschafter verbunden. Es besteht keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung.
7. Die geschäftsführende Kommanditistin ist nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der AIF-KVG – ohne dass es hierfür der Mitwirkung der Gesellschafter bedarf und ohne weitere Voraussetzungen – berechtigt, durch schriftliche, gegenüber der Gesellschaft abzugebende Erklärung den Schließungstermin einmal oder mehrmals zu verschieben, längstens jedoch bis zum 31.12.2023. Gleichsam ist die geschäftsführende Kommanditistin nach freiem Ermessen und nach Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, die Kapitalerhöhung (unabhängig vom Erreichen des Ziel-Kommanditkapitals) vorzeitig zu beenden und damit den (ggf. auch verschobenen) Schließungstermin vorzuverlegen (in diesen Fällen ist der entsprechend verschobene bzw. vorverlegte Schließungstermin als „Schließungstermin“ im Sinne dieses Vertrags anzusehen).
8. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem weitere Gesellschafter (die „Anleger“ oder die „Kommanditisten“) der Gesellschaft nach Maßgabe des § 4 unmittelbar als Direktkommanditisten beitreten. Beteiligen können sich professionelle Anleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 KAGB und semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 33 KAGB.
9. Der Erwerb und das Halten von Kommanditanteilen durch Gesellschafter für Rechnung Dritter ist grundsätzlich nicht vorgesehen, sofern die AIF-KVG nicht vor einem Beitritt darüber informiert wird und vor der Annahme der Beitrittserklärung dem schriftlich zustimmt.
10. Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA“) bzw. US-Personen, sowie Staatsangehörige Kanadas, Japans oder Australiens. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA bzw. von US-Personen, sowie auf Rechnung von Staatsangehörigen Kanadas, Japans oder Australiens beteiligen. Unter US-Personen sind Personen zu verstehen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder dort steuerpflichtig und / oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind sowie sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung). Weiter können US-Personen auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Personen- oder Kapitalgesellschaften, die ihren Sitz in Kanada, Japan oder Australien oder ihren Hoheitsgebieten haben und / oder nach den Gesetzen Kanadas, Japans oder Australiens gegründet wurden, sind von der Beteiligung an der Gesellschaft ebenfalls ausgeschlossen. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der in dieser Ziffer genannten Merkmale aufweisen. Tritt eines der in dieser Ziffer genannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf, hat ein Anleger dies der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich schriftlich mitzuteilen und ggf. Nachweise über den Vorgang vorzulegen.

#### **§ 4 Beitritt von Anlegern als Direktkommanditisten**

1. Die Kapitalerhöhung erfolgt, indem Anleger der Gesellschaft nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der jeweiligen Beitrittserklärung des Anlegers (die „Beitrittserklärung“) unmittelbar als Kommanditisten beitreten (nachstehend auch als der „Direktkommanditist“ bzw. die „Direktkommanditisten“ bezeichnet).
2. Die Annahme der Beitrittserklärung der Direktkommanditisten erfolgt durch die AIF-KVG. Die AIF-KVG informiert hierüber die geschäftsführende Kommanditistin. Die AIF-KVG kann die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers von dem

Vorliegen einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht abhängig machen. Die Aufnahme der Direktkommanditisten in die Gesellschaft steht unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung als Kommanditisten in das Handelsregister. Für die Zeit zwischen der Annahme der Beitrittserklärung und der Eintragung in das Handelsregister ist der beitretende Direktkommanditist atypisch still beteiligter Gesellschafter. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages gelten in dieser Zeit entsprechend. Die Komplementärin nimmt die Anmeldungen zur Eintragung in das Handelsregister vor.

3. Jeder beitretende Gesellschafter hat der Geschäftsführenden Kommanditistin und / oder von dieser benannten Dritten unverzüglich eine unwiderrufliche von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Vollmacht für alle Anmeldungen zum Handelsregister, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zu erteilen und im Original zu übersenden. Eine entsprechende Verpflichtung trifft auch einen Sonderrechtsnachfolger an einem Kommanditanteil. Die mit der Vollmachterteilung verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter.
4. Die Annahme der Beitrittserklärung bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der insoweit auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. Der Anleger wird jedoch über die Annahme seines Angebots unverzüglich gesondert schriftlich informiert.

### § 5 Einlagen, Zahlung der Einlagen

1. Die Anleger leisten die in der Beitrittserklärung jeweils vereinbarten Pflichteinlagen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 250.000 CHF (die „Mindestzeichnungssumme“), wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 200.000 EUR entspricht. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 10.000 teilbar sein (die „Stückelung“).
2. Die von den Anlegern zu leistenden Pflichteinlagen sind mit Beitritt der Anleger zur Gesellschaft zur Zahlung fällig und auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Mit dem Beitritt des Anlegers wird die geschäftsführende Kommanditistin zur Einzahlung der Pflichteinlage auffordern.
3. Die Kommanditisten sind zu keinen Nachschüssen oder sonstigen Leistungen auf eine bereits vollständig geleistete Pflichteinlage verpflichtet. Entnahmen führen gegenüber der Gesellschaft zu keinem Wiederaufleben der Einlageverpflichtung. Die gesetzliche Haftung gegenüber Dritten im Fall einer Einlagenrückgewähr bleibt jedoch unberührt. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.
4. Leistet ein Anleger den von ihm auf seine Pflichteinlage geschuldeten Betrag verspätet, kommt er ohne das Erfordernis einer Mahnung in Verzug. Einem Anleger können Verzugszinsen in Höhe von 5,0 % p. a. bezogen auf den rückständigen Teil der

Pflichteinlage berechnet werden. Wird die Pflichteinlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht geleistet, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet, im Namen der Gesellschaft von dem Beitrittsvertrag zurückzutreten, den Direktkommanditisten durch schriftliche Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen und nach eigenem Ermessen an seiner Stelle einen oder mehrere Anleger aufzunehmen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der übrigen Anleger bedarf. Die Geltendmachung von darüberhinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt davon unberührt.

### § 6 Konten der Gesellschafter

1. Für jeden Gesellschafter werden die folgenden Kapitalkonten geführt:

#### a. Kapitalkonto I (Haftsummenkonto)

Auf dem Kapitalkonto I werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme gebucht (§ 3 Ziffer 3). Diese bilden den Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Absatz 2 Satz 1 Ziffer I. HGB.

#### b. Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Auf dem Kapitalkonto II werden Einzahlungen auf die gezeichnete Kapitaleinlage gebucht, die die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme übersteigen. Diese bilden die Rücklage i. S. d. § 264c Absatz 2 Satz 1 Ziffer II HGB.

#### c. Kapitalkonto III (Ergebnissonderkonto)

Auf dem Kapitalkonto werden die jährlichen Ergebniszuweisungen gebucht.

#### d. Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)

Auf dem Kapitalkonto IV werden laufende Entnahmen und Auszahlungen an die Gesellschafter einschließlich etwaiger verauslagter Steuerabzugsbeträge gebucht.

2. Der Anteil eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft setzt sich aus dem Kapitalkonto I und II zusammen. Dieser ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung. Maßgebend für das Stimmrecht des Gesellschafters ist das Kapitalkonto I.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind weder in Soll noch im Haben verzinslich.

### § 7 Geschäftsführung und Vertretung, Haftung, Wettbewerbsverbot

1. Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin, soweit gesetzlich zulässig und nachfolgend nicht abweichend bestimmt, allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen

Organe sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt hiermit die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die AIF-KVG wahrgenommen. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haben die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu führen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben für die Gesellschaft die AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und sind nur noch berechtigt und verpflichtet, die Aufgaben wahrzunehmen, die nicht zum gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenbereich der AIF-KVG gehören.
3. Die Geschäftsführungsbefugnis der geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich unter Berücksichtigung von Ziffer 2 auf die Vornahme aller Geschäfte, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, bedarf die geschäftsführende Kommanditistin für alle darüber hinausgehenden Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafter. Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören insbesondere alle nachfolgenden Handlungen, Erklärungen und Rechtsgeschäfte und alle Maßnahmen, die damit im Zusammenhang stehen, einschließlich der Geltendmachung von Rechten der Gesellschaft, sofern diese nicht in den Aufgabenbereich der AIF-KVG fallen:
  - a. Maßnahmen und Geschäfte, die in den Anlagebedingungen und im Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft vorgesehen oder zu deren Durchführung erforderlich oder sachdienlich sind einschließlich des Erwerbs von Geldmarktinstrumenten gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements;
  - b. Abschluss, Änderung, Ergänzung, Verlängerung, Kündigung, Aufhebung sowie Durchführung eines Verwaltungsvertrages mit einer dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechenden externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, wodurch diese Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet wird, die Gesellschaft zu verwalten und insbesondere das Vermögen der Gesellschaft (einschließlich des Kommanditanlagevermögens im Sinne von § 156 Absatz 2 KAGB) anzulegen und zu verwalten;
  - c. Wahrnehmung sämtlicher Gesellschafterrechte der Gesellschaft in den Vermögensgegenständen;
  - d. Aufnahme von Darlehen, die der Finanzierung von an ausgeschiedene Kommanditisten zu zahlenden Abfindungen dienen;

Eine Zustimmung der Gesellschafter oder die Fassung eines Beschlusses der Gesellschafter ist für die Vornahme der vorstehenden Geschäfte und / oder Handlungen nicht erforderlich, es sei denn, dies ist im Einzelfall gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

4. Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte des HGB zu.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen; sie hat dabei sicherzustellen, dass ihr und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht.
6. Mit Zustimmung der AIF-KVG hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht in Not- und Eilfällen, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und / oder Rechtshandlungen, die einer Zustimmung der Gesellschafter bedürfen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Dazu gehört auch die Wahrnehmung von Gesellschafterrechten in den Vermögensgegenständen. Hat die geschäftsführende Kommanditistin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten und die Maßnahme auf der nächsten Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
7. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin haften gegenüber der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern nach den gesetzlichen Regelungen.
8. Sämtliche Gesellschafter einschließlich der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (Befreiung von den Beschränkungen des § 112 HGB).

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

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet im Folgejahr statt. Alternativ können die in der ordentlichen sowie in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gemäß diesem § 8 Ziffer 9 gefasst werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag der geschäftsführenden Kommanditistin statt bzw. werden auf ihre Veranlassung hin einberufen. Darüber hinaus ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn die AIF-KVG oder Gesellschafter, die zusammen mindestens 30 % der Gesamtsumme der Pflichteinlagen repräsentieren, dies verlangen. Das Einberufungsverlangen muss unter Angabe der Gründe und der Tagesordnung schriftlich bei der geschäftsführenden Kommanditistin eingereicht werden.
3. Die Einberufung der ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen erfolgt schriftlich durch die

geschäftsführende Kommanditistin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von drei Wochen einschließlich des Tags der Absendung und des Tags der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen einschließlich der beiden vorgenannten Tage verkürzt werden.

Die Einladungen und Aufforderungen zur Abgabe der Stimme im schriftlichen Verfahren gemäß diesem § 8 Ziffer 11 erfolgen mittels einfachen Briefs an die der Gesellschaft zuletzt durch den Gesellschafter bekannt gegebene Adresse.

Die Ladung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände enthalten. Ist die Feststellung des Jahresabschlusses Gegenstand der Beschlussfassung, ist dieser der Ladung beizufügen.

Jeder Gesellschafter hat Änderungen gegenüber den in den Unterlagen der Gesellschaft festgehaltenen Angaben der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 21), insbesondere eine Änderung der Wohnanschrift, der Bankverbindung oder der Kommunikationsdaten. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern gelten die niedergelegten Daten als maßgeblich auch für die Zustellung.

4. Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft oder ein von der geschäftsführenden Kommanditistin ausgewählter Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.
5. Gesellschafter können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Die schriftliche Vollmacht ist dem Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen. Werden mehrere Gesellschafter von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, so kann dieser insoweit voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Die geschäftsführende Kommanditistin kann außerdem Personen zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung zulassen, deren Anwesenheit sie für zweckmäßig hält. Ehepartner der Gesellschafter können an den Präsenzveranstaltungen der Gesellschaft als nicht stimm- und redeberechtigte Besucher teilnehmen, wenn der Gesellschafter der Teilnahme seines Ehepartners nicht ausdrücklich gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin widerspricht.
6. Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin geleitet. Sie kann auch einen Vertreter mit der Leitung beauftragen und im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen wie z. B. Sachverständige, deren Teilnahme sie für erforderlich hält, an der Gesellschafterversammlung teilnehmen lassen.

7. Über die folgenden Gegenstände haben die Gesellschafter zu beschließen:

- a. Feststellung des Jahresabschlusses;
- b. die Verwendung des Jahresergebnisses und Auszahlungen / Entnahmen (§ 12) einschließlich der Genehmigung der Vorabauszahlungen, soweit dies der AIF-KVG nicht im Rahmen des Liquiditätsmanagements unter Beachtung der Anlagebedingungen obliegt;
- c. die Entlastung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin;
- d. die Wahl des Abschlussprüfers; abweichend hiervon wird ein Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2024 von der AIF-KVG bestimmt;
- e. Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft;
- f. Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäß § 2 Ziffer 4 der Anlagebedingungen um weitere 12 Monate;
- g. Verlängerung des Zeitraums, in dem die Gesellschaft bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten kann, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, um weitere zwölf Monate;
- h. die Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- i. Aufgabe des Geschäftsbetriebes und Auflösung und / oder Liquidation der Gesellschaft;
- j. Wechsel der Komplementärin;
- k. Wechsel der geschäftsführenden Kommanditistin;
- l. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- m. Wechsel der Verwahrstelle in Abstimmung mit der AIF-KVG;
- n. Änderung der Anlagebedingungen der Gesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt;

Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen werden im Falle

- der Buchstaben a. bis e. mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Mehrheit),
- der Buchstaben f. bis m. mit drei Viertel der abgegebenen Stimmen,
- des Buchstaben n. mit zwei Dritteln der Stimmen aller Gesellschafter gefasst; es wird im Übrigen auf § 267 Absatz 3 KAGB verwiesen.

In Angelegenheiten, in denen das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt, ist diese maßgeblich.

8. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll angefertigt, das vom Leiter der Gesellschafterversammlung und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist.

9. Alle Beschlüsse können statt in Gesellschafterversammlungen auf Veranlassung der geschäftsführenden Kommanditistin auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden.

Beim schriftlichen Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist grundsätzlich vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen im schriftlichen Abstimmungsverfahren kann die Einberufungsfrist auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Sie beginnt mit der Absendung des Schreibens, mit dem die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Dieses Schreiben hat den Abstimmungsgegenstand genau zu bezeichnen. Wird eine ordentliche Gesellschafterversammlung durch ein schriftliches Abstimmungsverfahren ersetzt, so muss dieses Abstimmungsverfahren im Folgejahr begonnen werden. Im Übrigen gelten die Regelungen dieses § 8 für das schriftliche Verfahren entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes für das schriftliche Verfahren festgelegt ist.

10. Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung liegt bei ordnungsgemäßer Einladung aller Gesellschafter und Anwesenheit bzw. Vertretung von mehr als 30 % aller Gesellschafter vor. Ist hiernach die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat die geschäftsführende Kommanditistin mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden / teilnehmenden Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist in der erneuten Einladung besonders hinzuweisen.

Bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß (vgl. § 10 Ziffer 2 und 3) zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind und mehr als 30 % aller Gesellschafterstimmen teilnehmen. Ist hiernach die Beschlussfähigkeit nicht gegeben, gilt vorstehender Ziffer 2 entsprechend.

11. Die Stimmenmehrheit ist bei Präsenzveranstaltungen aus dem Verhältnis der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu ermitteln und im schriftlichen Verfahren aus dem Verhältnis der teilnehmenden Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Enthaltungen und ungültige Stimmen zählen als nicht abgegebene Stimme.

12. Je volle 100 EUR der Haftsumme gemäß dem jeweiligen Kapitalkonto I (§ 6 Ziffer 1 Buchst. a) gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht. Der geschäftsführenden Kommanditistin stehen die aus ihrer eigenen Einlage gemäß Satz 1 resultierenden Stimmen zu.

13. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses oder die Unrichtigkeit des Protokolls kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat ab Absendung des Protokolls über die Gesellschafterversammlung bzw. die Beschlussfassung im Umlaufverfahren (Datum des Versandnachweises) geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Die Geltendmachung hat durch Klage gegen die Gesellschaft zu erfolgen Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage.

### **§ 9 Geschäftsjahr, Jahresabschluss und Jahresbericht**

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31. Dezember 2022 endet.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung aufzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen.

3. Die AIF-KVG ist gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres der Gesellschaft einen Jahresbericht für die Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erstellen.

4. Die AIF-KVG ist verpflichtet, den Jahresbericht den Direktkommanditisten auf Anfrage vorzulegen.

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

### **§ 10 Gesellschafterleistungen, Sondervergütungen und Kostenerstattung**

1. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr. Auf die Vergütung können von der Komplementärin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden (nachträglich am Ende eines Monats). Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft (ggf. zeitanteilig) zu zahlende und zum jeweiligen Geschäftsjahresende fällige Vergütung in Höhe von jährlich bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage inklusive der jeweils gültigen Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr. Auf die Vergütung können von der geschäftsführenden Kommanditistin jeweils monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden (nachträglich am



Ende eines Monats). Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

3. Sollte die jeweilige Tätigkeit nicht während eines ganzen Kalenderjahres ausgeübt werden, ist die Vergütung jeweils zeitanteilig zu berechnen.
4. Die Vergütungen gemäß Ziffer 1 bis 2 werden als Aufwand der Gesellschaft behandelt und entstehen auch in und für Geschäftsjahre, die einen Verlust (Jahresfehlbetrag) aufweisen. Die Vergütungen gemäß Ziffer 1 bis 3 sind in der Währung der Gesellschaft, also entsprechend in Schweizer Franken (CHF) zu zahlen.
5. Alle übrigen während der Beitrittsphase anfallenden sowie laufenden Vergütungen, Kosten und Gebühren, insbesondere die der AIF-KVG und der Verwahrstelle, sind den Anlagebedingungen (§§ 7 und 8) der Gesellschaft zu entnehmen.

### § 11 Ergebnisverteilung

1. Die Komplementärin ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Die Vergütungsansprüche der Komplementärin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.
3. Die Gewinne und Verluste werden allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I und II am 31. Dezember des jeweiligen Jahres zueinander verteilt, soweit in den nachfolgenden Ziffern nichts Abweichendes bestimmt ist. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter ihre Zeichnungsunterlagen vollständig einschließlich der notwendigen Identifikation nach dem Geldwäschegesetz eingereicht haben, ihre Beitrittserklärung angenommen wurde und sie ihre Pflichteinlage vollständig geleistet haben.
4. Verluste werden den Gesellschaftern auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
5. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2021 bis 2022 bzw. im Falle der Verschiebung des Schliessungstermins das Ergebnis der Geschäftsjahre 2021 bis 2023 wird jeweils abhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis der Kapitalkonten I und II verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom auf den Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts folgenden Monatsletzten des Beitritts eines Anlegers zunächst diesem Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beteiligte Anleger entsprechend ihrer Kapitaleinlage am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass jeder Anleger entsprechend dem Zeitpunkt seines unwiderruflichen Beitritts am darauffolgenden Monatsletzten am verbleibenden Ergebnis der Platzierungsphase der Gesellschaft teilnimmt. Die Sonderregelung endet zum Abschluss des Geschäftsjahres, in dem die Platzierungsphase

endete. Die Beteiligung am Ergebnis der auf die Platzierungsphase folgenden Ergebnisse erfolgt entsprechend dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II der Gesellschafter. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I und II verteilt.

### § 12 Auszahlungen / Entnahmen

1. Aus dem Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft ist von der AIF-KVG zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung eine angemessene Liquiditätsreserve zu bilden. Die nach Bildung dieser Liquiditätsreserve verbleibende Liquidität bildet die Grundlage für die Auszahlungen an die Kommanditisten. Prognosegemäß sollen die Auszahlungen aus dem Liquiditätsüberschuss an die Anleger jährlich erfolgen.
2. Die Auszahlungen des in Ziffer 1 genannten Liquiditätsüberschusses unterliegt der Voraussetzung, dass keine etwaig zu erfüllenden Auflagen Dritter bestehen, z. B. Kreditinstituten, die der geplanten Auszahlung entgegenstehen.
3. Die Kommanditisten nehmen an den Auszahlungen von Liquiditätsüberschüssen zeitanteilig im Verhältnis ihrer Pflichteinlage teil. Voraussetzung ist kumulativ der wirksame Beitritt und die Einzahlung der Pflichteinlage. Dabei erfolgt die Berechnung der Teilhabe an den Liquiditätsausschüttungen monatlich, jeweils ab dem 1. des auf den Monat des wirksamen Beitritts und der Einzahlung der Pflichteinlage folgenden Monats.
4. Sonderentnahmerechte der Gesellschafter bestehen, soweit von der Gesellschafterversammlung nicht abweichend beschlossen, nicht.
5. Soweit auf die an die Gesellschafter geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.

### § 13 Berichtspflicht, Informations- und Kontrollrechte, Vertraulichkeit

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat die Gesellschafter über den Gang der Gesellschaft mindestens jährlich und über ungewöhnliche Geschäftsvorfälle von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung unverzüglich zu unterrichten.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf durch Vorlage des von der AIF-KVG erstellten Jahresberichts gemäß §§ 158, 135 KAGB zu berichten.

3. Spätestens mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. der Aufforderung zur schriftlichen Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses hat die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern den Jahresabschluss sowie ggf. den Lagebericht der Gesellschaft zu übersenden.
4. Die Kommanditisten sind berechtigt, auf eigene Kosten die Bücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe einsehen zu lassen. Die Direktkommanditisten haben auch die Kosten der Gesellschaft zu tragen, sofern durch die Ausübung der Kontrollrechte durch den Direktkommanditisten der Gesellschaft gesonderte Kosten entstehen, z. B. durch die Beauftragung eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers oder Rechtsanwaltes im Rahmen einer Akteneinsichtnahme oder zur Beantwortung von Anfragen, die über eine gewöhnliche Ausübung der Kontrollrechte hinausgeht. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Einsichtnahme in Bücher und Papiere der Gesellschaft nur aus wichtigem Grund verweigern, z. B., wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist die Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und / oder der Gesellschaft hierdurch ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
5. Die Rechte der Kommanditisten nach § 166 HGB bleiben im Übrigen unberührt.
6. Die Kommanditisten haben über alle ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren, soweit es die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht verlangt. Dies gilt auch nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft.
7. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, ihr von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Informationen einschließlich entsprechender Dokumente an die Direktkommanditisten weiterzuleiten.
2. Jede beabsichtigte Verfügung über einen Kommanditanteil ist der geschäftsführenden Kommanditistin und der AIF-KVG jeweils zur Erteilung der Zustimmung mit einer Frist von einem Monat vorab schriftlich anzuzeigen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die AIF-KVG dürfen ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als ein solcher wichtiger Grund ist regelmäßig anzusehen:
  - a. Aufspaltung in Beteiligungen, die der in § 5 Ziffer 1 vorgesehenen Mindestzeichnungssumme und Stückelung nicht entsprechen;
  - b. Nachweise betreffend die Beschränkung in § 5 Ziffer 8 und Ziffer 10 des Gesellschaftsvertrages sind nicht oder werden nicht oder nicht rechtzeitig erbracht;
  - c. Fehlen einer ausdrücklichen Anerkennung des Gesellschaftsvertrages durch den Erwerber;
  - d. unterjährige Übertragung einer Beteiligung;
  - e. Gefahr einer Kollision mit den Interessen der Gesellschaft, z. B. wenn der Erwerber ein professioneller Aufkäufer, ein Zweitmarktfonds, eine Personengesellschaft oder eine Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Mitgliedern oder ein Wettbewerber der Gesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin oder der XOLARIS Gruppe (bzw. einer dieser im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen) ist.
3. Eine Übertragung ist nur mit Wirkung zum Ende eines jeden Geschäftsjahres der Gesellschaft möglich.
4. Der Kommanditist hat der Gesellschaft alle deren Aufwendungen und Kosten aus und im Zusammenhang mit der Übertragung des Kommanditanteils – mit Ausnahme der Übertragung im Rahmen einer Gesamtrechtsnachfolge – zu erstatten. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 0,50 % des Anteilwertes verlangen.

#### **§ 14 Verfügungen über die Beteiligung, Vorkaufsrecht**

1. Die vollständige oder teilweise (rechtsgeschäftliche) Verfügung über und / oder Übertragung oder Belastung von Kommandanteilen oder von Rechten an Kommandanteilen sowie wirtschaftlich gleichstehende Geschäfte, z. B. die Einräumung von Unterbeteiligungen, (nachstehend insgesamt „Verfügungen über eine Kommanditbeteiligung“) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der AIF-KVG; eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter ist nicht erforderlich. Verfügungen über Kommandanteile sind ferner nur zulässig und von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht im Sinne von 4 Ziffer 3 erteilt hat. Verfügungen über Kommandanteile sind nur an Anleger möglich, die nicht gemäß 3 Ziffer 10 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind. Eine Verfügung über eine Kommanditbeteiligung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommandanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig.
5. Bei Übertragung sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und / oder Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht zulässig.
6. Der neu eintretende Gesellschafter bzw. der Gesellschafter, der seinen Kommandanteil erhöht, stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen infolge des Gesellschafterwechsels, die durch die Verfügung entstehen, frei. Er trägt das Risiko, dass er wegen solcher Mehrbelastungen keinen individuellen Totalgewinn erzielt. Gestattet die Gesellschaft Entnahmen, so liegt hierin kein Verzicht gegenüber

dem Gesellschafter auf die Geltendmachung von Ansprüchen aus etwaigen Mehrbelastungen und steuerlichen Nachteilen der Gesellschaft.

7. Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft haftet der Erwerber eines Kommanditanteils nach seiner Eintragung in das Handelsregister summenmäßig beschränkt nach Maßgabe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme.
8. Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag eintreten. Die Verfügung über eine Kommanditbeteiligung bedarf der Schriftform.
9. Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer, dem Erwerber sowie der Gesellschaft ist jede (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge durch den Veräußerer nach Verfügung über die Kommanditbeteiligung ausgeschlossen. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen.

### § 15 Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Direktkommanditist, so geht seine Kommanditbeteiligung mit allen Rechten und Pflichten auf seine Erben in Höhe der jeweiligen Erbquote und ggf. dann auf seine Vermächtnisnehmer über, soweit diese nicht entsprechend § 17 oder § 5 Ziffer 8 oder Ziffer 10 aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der Gesellschaftsvertrag wird mit den nicht ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmern unverändert fortgesetzt.
2. Die Erben und Vermächtnisnehmer eines Direktkommanditisten haben der Komplementärin oder einem von ihr beauftragten Dritten einen Erbschein oder einen sonst zum Beleg der Rechtsänderung beim Registergericht hinreichenden Nachweis, insbesondere gemäß § 12 Absatz 1 Satz 4 HGB i. V. m. § 35 Grundbuchordnung (GBO), im Original oder in öffentlich beglaubigter Ausfertigung, bei Testamenten alternativ auch in öffentlich beglaubigter Abschrift, die zum Zeitpunkt der Handelsregistereinmeldung nicht älter als vier Wochen sein darf, sowie die erforderlichen Handelsregistervollmachten vorzulegen.
3. Geht eine Beteiligung gemäß Ziffer 1 auf mehrere Personen über, so sind diese berechtigt, einen gemeinsamen Bevollmächtigten, der auch Zahlungen für alle Berechtigten entgegennimmt und leistet, für die Ausübung ihrer Rechte und Pflichten aus der Beteiligung zu bestellen. Die Ausübung der Rechte und Pflichten aus der Beteiligung eines verstorbenen Anlegers durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig. Bis zum Nachweis der Bestellung des Bevollmächtigten – soweit eine Verpflichtung nach Satz 1 dieser Ziffer 3 besteht – bzw. Testamentsvollstreckers ruhen mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung gemäß § 11 alle Rechte aus der Beteiligung an der Gesellschaft. Ausschüttungen sind nur an den gemeinsamen Bevollmächtigten bzw. Testamentsvollstrecker vorzunehmen.
4. Soweit bei einer Mehrzahl von Erben oder Vermächtnisnehmern ein oder mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer gemäß § 17 oder § 5 Ziffer 8 oder Ziffer 10 ausgeschlossen sind, wächst deren Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern ggf. anteilig an. Soweit alle Erben / Vermächtnisnehmer gemäß § 18 oder § 5 Ziffer 10 ausgeschlossen sind, wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Eine Abfindung des oder der ausgeschlossenen Erben oder Vermächtnisnehmer findet nicht statt, soweit ihr Anteil den verbleibenden Erben oder Vermächtnisnehmern angewachsen ist. Im Übrigen bleibt § 19 unberührt.
5. Die geschäftsführende Kommanditistin ist für sämtliche vorgenannten Fälle unwiderruflich bevollmächtigt, die Zustimmung im Namen aller anderen Gesellschafter zu erklären.
6. Abweichend von den vorstehenden Regelungen gemäß Ziffer 1 bis 5 werden Erben und Vermächtnisnehmer (Personen und Gesellschaften), die gemäß § 5 Ziffer 8 oder Ziffer 10 von einer Beteiligung ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Gesellschafter der Gesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 19 zu. Die Gesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
7. Die durch die vorgenannten Sachverhalte verursachten Kosten und Aufwendungen bei Notar und Gericht zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer, die für jeden einzelnen Erben oder Vermächtnisnehmer anfallen, tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer des verstorbenen Anlegers als Gesamtschuldner.

### § 16 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft ist grundsätzlich bis zum 31.12.2027 befristet (die „Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die geschäftsführende Kommanditistin verlängert mit Zustimmung der AIF-KVG sowie Beschluss der Gesellschafterversammlung gemäß § 8 Ziffer 7 Buchstabe e) die Dauer um bis zu insgesamt maximal zwei Jahre bis zum 31.12.2029.
2. Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist während der Grundlaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Absatz 2 und Absatz 3 HGB bleibt hiervon unberührt. Die Kündigung ist schriftlich an die geschäftsführende Kommanditistin zu richten.
3. Wenn Gesellschafter, deren Kommanditbeteiligungen insgesamt mindestens 75% des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam aus wichtigem

Grund kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit mindestens 75% ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss. In diesem Falle hat die geschäftsführende Kommanditistin die Gesellschafter von der Kündigung unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. eine schriftliches Umlaufverfahren einzuleiten, in der/in dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft fortgesetzt wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht.

4. Im Falle der Kündigung der Komplementärin gelten die Bestimmungen des § 18 Ziffer 3 entsprechend.

### § 17 Ausschluss eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet unter Fortsetzung der Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Gesellschaft aus, wenn

a. sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte, oder

b. die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und / oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird. Die Wirksamkeit des Ausscheidens des betroffenen Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer ihm nach Maßgabe von § 20 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.

c. über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des Verfahrens.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, wenn

a. der Gesellschafter trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung unter Ausschluss- bzw. Herabsetzungsandrohung seine fällige Einlage ganz oder teilweise nicht erbringt. Im Fall der teilweisen Nichterbringung kann der Ausschluss aus der Gesellschaft – durch Herabsetzung der Pflichteinlage auf den geleisteten Betrag – auch teilweise erfolgen. Die Gesellschaft kann verlangen, dass ein gemäß diesem Buchstaben a) ganz oder – im Fall der Herabsetzung seiner Pflichteinlage – teilweise ausgeschlossener Gesellschafter den ihr durch die Teil- oder Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Im Fall eines gänzlichen Ausschlusses nach diesem Buchstaben a) sind dem ausgeschlossenen Gesellschafter die von ihm bereits geleisteten Pflichteinlagen abzüglich etwaiger Gegenforderungen der

Gesellschaft (z. B. Schadenersatzansprüche) innerhalb von drei Monaten zurück zu gewähren. Im Übrigen stehen dem nach diesem Buchstaben a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter keine Ansprüche (z. B. auf eine Abfindung nach § 19) zu;

b. der Gesellschafter Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt. Der Ausschluss erfolgt gegenüber dem betroffenen Gesellschafter durch eine schriftliche Erklärung, die an dessen aktuelle Kontaktdaten (§ 21 Ziffer 2) zu versenden ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlussklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Ziffer 2 Satz 2 findet Anwendung), sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde; der betroffene Gesellschafter scheidet jedoch spätestens mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils aus der Gesellschaft aus.

c. ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafters vorliegt, der es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar macht, das Gesellschaftsverhältnis bzw. das Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Pflichtverletzung seiner Gesellschafterpflichten gemäß §§ 133, 140 HGB wie etwa die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten;

d. der betreffende Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 5 Ziffer 8 Satz 2 und Ziffer 10 erfüllt.

3. Ein Gesellschafter kann im Übrigen aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Zur Wirksamkeit bedarf der Ausschluss der Erklärung gegenüber dem Gesellschafter, zu der die Komplementärin ermächtigt ist. Der Ausschluss wird wirksam mit Zugang der Ausschlussklärung beim betroffenen Gesellschafter (§ 21 Ziffer 2 Satz 2 findet Anwendung), unbeschadet einer etwaigen gerichtlichen Anfechtung, sofern der Ausschluss nicht mit Wirkung auf einen späteren Zeitpunkt erklärt wurde. Mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann der Ausschluss auch ohne Gesellschafterbeschluss erfolgen. Mit Zugang der Ausschlussklärung 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 Anschrift aus.

### § 18 Ausscheiden von Gesellschaftern

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

2. Ein Gesellschafter scheidet in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:

a. wenn er das Gesellschaftsverhältnis wirksam kündigt, mit Wirksamwerden seiner Kündigung;

b. wenn er gemäß § 17 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirksamwerden des Ausschlusses;

c. wenn er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (und nicht bereits gemäß § 17 Ziffer 1 Buchstabe a) aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde), mit Rechtskraft eines der Klage stattgebenden Urteils;

d. wenn ein Gläubiger des Gesellschafters die Gesellschaft wirksam kündigt;

e. wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wird;

f. wenn die Einzelzwangsvollstreckung in seinen Kommanditanteil oder eines seiner sonstigen Gesellschafterrechte oder in einen seiner Ansprüche gegen die Gesellschaft betrieben und nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten seit Zustellung des Pfändungs- und / oder Überweisungsbeschlusses aufgehoben wird.

Die Wirksamkeit des Ausscheidens des betroffenen Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer ihm nach Maßgabe von § 19 ggf. zustehenden Abfindung oder einer über deren Höhe ggf. bestehenden Auseinandersetzung abhängig.

4. Ein Ausscheiden der Komplementärin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die Komplementärin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

5. Ein Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin wird – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen – erst dann wirksam, wenn eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufgenommen ist. In allen Fällen, in denen die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft auszuscheiden droht, ist die Komplementärin berechtigt und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, unverzüglich eine neue geschäftsführende Kommanditistin in die Gesellschaft aufzunehmen, ohne dass es hierfür eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

### § 19 Abfindung / Auseinandersetzung

1. Mit Ausnahme der nach § 17 Ziffer 1 Buchstabe a) ganz oder teilweise ausgeschlossenen Gesellschafter hat jeder nach § 18 Ziffer 2 und 3 ausgeschiedene Gesellschafter Anspruch auf eine Abfindung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen. Weitergehende Ansprüche des ausgeschiedenen Anlegers sind ausgeschlossen.

2. Die Höhe des Abfindungsanspruchs bemisst sich nach dem Verkehrswert seines Gesellschaftersanteils. Bemessungsgrundlage für das Auseinandersetzungsguthaben ist der jeweils im letzten Jahresbericht ausgewiesene Wert der Anteile an der Gesellschaft (der „Nettoinventarwert“). Hiervon ist eine etwaige ausstehende Kapitaleinlage des Anlegers in Abzug zu bringen. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt. Etwaige Kosten der Auseinandersetzung trägt der ausscheidende Kommanditist. Diese können von seinem Auseinandersetzungsguthaben in Abzug gebracht werden.

3. Kommt eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Kommanditisten nicht zustande, so wird die Höhe des Abfindungsanspruches von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Gesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt. Die Kosten dieses Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Anleger. Weichen die Feststellungen des Gutachters jedoch um mehr als 10 % zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht gemäß Ziffer 2 ab, so trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

4. Die Abfindung ist in vier gleichen Halbjahresraten auszuzahlen, von denen die erste zum Halbjahresersten fällig wird, der auf eine Einigung über die Abfindung bzw. ihre Festsetzung gemäß Ziffer 1 bis 3 unmittelbar folgt. Dies gilt nicht, wenn die Einigung bzw. Festsetzung nicht mindestens vier Wochen vor diesem Halbjahresersten erfolgt ist; in diesem Fall ist der auf diesen unmittelbar folgende Halbjahreserste maßgeblich. Der jeweils ausstehende Teil der Abfindung ist vom Auseinandersetzungstichtag an jährlich mit 1 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils mit einer Rate auszuzahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Zahlung der Abfindung auszusetzen, solange und soweit anderenfalls die Liquiditätssituation der Gesellschaft nachhaltig oder wesentlich gefährdet würde. Die vorzeitige gänzliche oder teilweise Zahlung der Abfindung ist jederzeit zulässig. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, die Abfindung durch Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen der Gesellschaft gegen den ausgeschiedenen Gesellschafter (z. B. Erstattungsansprüchen nach Ziffer 3 Satz 2) zu erfüllen.

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

6. Spätere Ergebnisänderungen aufgrund von Betriebsprüfungen und/ oder geänderter Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Auseinandersetzungstichtag sind für die Abfindung unbeachtlich.

7. Befindet sich die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gesellschafters in Liquidation oder wird sie innerhalb von sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt aufgelöst, so entfällt der Anspruch des ausgeschiedenen Gesellschafters auf eine

Abfindung nach Maßgabe der vorstehenden Ziffern 1 bis 6. Stattdessen findet die Auseinandersetzung in diesem Fall ausschließlich in der Weise statt, dass der ausgeschiedene Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft in der Weise teilnimmt, als wäre er weiterhin an der Gesellschaft beteiligt.

8. Sofern ein Kommanditist von der gemäß § 17 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, erhält er als Abfindung lediglich 60% des gemäß § 19 Ziffer 2, 3 ermittelten Betrags.

## § 20 Auflösung und Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird gemäß § 16 Ziffer 1 am Ende der ggf. verlängerten Laufzeit ohne Beschluss aufgelöst. Die Gesellschafterversammlung kann eine frühere Auflösung beschließen. § 133 Absatz 1 HGB wird ausgeschlossen. Wird die Gesellschaft aufgelöst, findet die Liquidation statt, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.
2. Liquidatorin ist die AIF-KVG. Sollte keine AIF-KVG mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragt sein, so ist die geschäftsführende Kommanditistin oder eine von ihr benannte Gesellschaft Liquidatorin. Die Bestimmungen des § 7 finden entsprechende Anwendung auch auf die Liquidatorin. Die gemäß den Anlagebedingungen vereinbarten laufenden Vergütungen gelten bis zum Abschluss der Liquidation. Im Zusammenhang mit der Tätigkeit bei der Liquidation der Gesellschaft und der Verwertung des Gesellschaftsvermögens verauslagte Beträge sind der Liquidatorin zu erstatten, einschließlich derjenigen für die Beauftragung von Dritten.
3. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen nach pflichtgemäßem Ermessen bestmöglich zu verwerten und den Verwertungserlös nach Ausgleich der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter auszukehren, sofern die Gesellschafter nicht mit Dreiviertelmehrheit der Anwesenden in einer Gesellschafterversammlung eine andere Art der Auseinandersetzung beschließen.
4. Die Verteilung des Verwertungserlöses sowie des sich aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft ergebende Gewinn oder Verlust (Liquidationsgewinn bzw. -verlust) durch die Liquidatorin hat hierbei nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II zu einander zu erfolgen.
5. Ein Ausgleich der Gesellschafterkonten (§ 6) zwischen den Gesellschaftern untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft findet nicht statt. Die Gesellschafter sind mithin nicht verpflichtet, durch Zahlungen die Gesellschafterkonten untereinander und im Verhältnis zur Gesellschaft auszugleichen. Die während der Liquidation an die Gesellschafter vorgenommen Auszahlungen sind vorläufig und können bei Liquiditätsbedarf der Gesellschaft von der Liquidatorin jederzeit von den betreffenden Gesellschaftern zurückgefordert werden. Eine Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

## § 21 Kontaktdaten, Mitteilungen

1. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft jegliche Änderungen seiner Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon-Nr., Telefax-Nr., E-Mail-Adresse) sowie seiner sonstigen Bestandsdaten (Wohnsitz, Personenstand, Bankverbindung, Finanzamt, Steuer-Nr., Steueridentifikationsnummer etc.) und Änderungen bezüglich der Rechtsinhaberschaft der Beteiligung unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
2. Sofern und soweit in diesem Vertrag oder zwingend durch Gesetz nicht etwas Anderes bestimmt ist, sind sämtliche Ladungen, Erklärungen und sonstige Mitteilungen der Gesellschaft an die Kommanditisten den Kommanditisten in Textform (z. B. per Briefpost, Telefax oder E-Mail) an die der Gesellschaft von den Gesellschaftern zuletzt schriftlich mitgeteilten Kontaktdaten (die „aktuellen Kontaktdaten“) zu übermitteln. Sie gelten dem Gesellschafter jeweils spätestens drei Werktage nach entsprechender Absendung als zugegangen.
3. Die Anleger haben vorbehaltlich der Geltung zwingenden Rechts keinen Anspruch darauf, dass ihnen die Gesellschaft, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die AIF-KVG Angaben über die übrigen Anleger, insbesondere deren aktuelle Kontaktdaten, mitteilt.
4. Die Anleger sind damit einverstanden, dass ihre personen- und beteiligungsbezogenen Daten durch die die Gesellschaft, die von der Gesellschaft bestellte AIF-KVG und deren jeweilige Mitarbeiter, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, mit der Komplementärin und / oder der geschäftsführenden Kommanditistin verbundene Unternehmen oder deren Gesellschafter, die von der AIF-KVG beauftragte Verwahrstelle und deren jeweilige Mitarbeiter, sowie die mit der Platzierung des Eigenkapitals eingeschalteten und mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, Berater und Vermittler, der Anlegerverwaltung und der Fondsbuchhaltung, zur Verschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft, in- und ausländische Berater) und ggf. einbezogene Kreditinstitute und deren jeweiligen Mitarbeiter, entsprechend den Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erhoben, verarbeitet, genutzt und in EDV-Anlagen gespeichert werden. Die Daten werden nach Maßgabe der Bestimmungen des BDSG, der DSGVO (sowie ggf. anderer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen) ausschließlich zur Verwaltung der Beteiligung, zu Vertriebszwecken und zur Betreuung der Anleger verwendet. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen in- und ausländischen Finanzbehörden ein. Ein Datenaustausch wird erforderlich aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Verpflichtungen oder da der Gesellschaft bei fehlender Übermittlung ein wirtschaftlicher oder rechtlicher Nachteil droht.
5. Sonderwerbungskosten / Sondereinnahmen der Gesellschafter sind der geschäftsführenden Kommanditistin bis zum 31. März

des Folgejahres nachzuweisen. Werden Sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Gesellschaft berechtigt, die Sonderwerbungskosten/Sondereinnahmen unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Gesellschaft in Auftrag gibt.

**§ 22 Schriftform, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Verjährung von Ansprüchen und Ausschlussfrist, anwendbares Recht, Teilnichtigkeit**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen, soweit sie nicht gemäß § 8 beschlossen werden, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.
2. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und / oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Gesellschaft. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so finden hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Regelungen Anwendung.

3. Die Schadenersatzansprüche der Gesellschafter aus/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Begründung verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.
4. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Gesellschaftsvertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die – soweit rechtlich möglich - wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden wollten oder nach dem Sinn des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt das der Bestimmung am nächsten kommende, rechtlich zulässige Maß als vereinbart.

München, den 12.01.2022

Konstanz, den 12.01.2022

---

Sunrise Capital Management GmbH  
Ernst Rohwedder, Stefan Klaile  
Geschäftsführer

---

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH  
Ernst Rohwedder, Stefan Klaile  
Geschäftsführer

## 2. ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG mit Sitz in München (nachfolgend „**Gesellschaft**“ genannt)

extern verwaltet durch die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH mit Sitz in München (nachfolgend „**AIF-KVG**“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Spezial-AIF ‚Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG‘, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### Hinweis:

Bei der Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG, München, handelt es sich um einen Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), dessen Anteile nur von professionellen oder semiprofessionellen Anlegern im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 32 bzw. 33 KAGB erworben werden dürfen.

## I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen sind im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 27 KAGB oder in einen organisierten Markt im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 29 KAGB einbezogen sind,
2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a) KAGB erfüllen, zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zu Zwecken des Liquiditätsmanagements,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft wird sich als Gesellschafter im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB unmittelbar an der Baukubik 4 AG (Zielunternehmen) mit Sitz in der Schweiz beteiligen.

Der Unternehmensgegenstand der Baukubik 4 AG ist das Bau-trägergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb, in der Schweiz.

2. Die Gesellschaft kann sich an weiteren Zielunternehmen beteiligen, wobei die folgenden Investitionskriterien maßgebend sind:
  - a) Die Zielunternehmen haben die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft und ihren Sitz in der Schweiz.
  - b) Der Unternehmensgegenstand der weiteren Zielunternehmen ist ebenfalls das Bau-trägergeschäft in der Schweiz, d.h. die Errichtung, die Revitalisierung und der Vertrieb von Wohnimmobilien, ohne bewilligungspflichtigen Grunderwerb in der Schweiz.
  - c) Die Zielunternehmen sind zur Umsetzung ihres jeweiligen Unternehmensgegenstandes operativ tätig.
  - d) Das Mindestinvestitionsvolumen für Beteiligungen an weiteren Zielunternehmen beträgt CHF 500.000.
  - e) Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig. In diesem Fall muss die geplante Bilanzsumme mindestens CHF 800.000 betragen. Ein Mindestzeitraum zwischen Gründung eines Zielunternehmens und dem Zeitpunkt der Beteiligung der Gesellschaft besteht nicht.



3. Die Gesellschaft wird sicherstellen, dass mindestens 70 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital in Unternehmensbeteiligung der unter § 2 Ziffern 1 und 2 definierten Zielunternehmen investiert wird.

Die verbleibenden bis zu 30% können in Vermögensgegenstände investiert werden, die grundsätzlich für die Gesellschaft erwerbbar sind.

4. Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis 20 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffern 2 bis 4 investiert sein.
5. Reinvestitionen sind möglich. Bis zu 100 % des Investmentvermögens können hierfür von der Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten in Bankguthaben angelegt werden, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, wobei dieser Zeitraum durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden kann.
6. Bis zu 100 % des investierten Kapitals können von der AIF-KVG nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB gehalten werden.
7. Währung der Gesellschaft und der Zielunternehmen ist der Schweizer Franken (CHF).
8. Falls die Beteiligungen an der Baukubik 4 AG (Zielunternehmen) gemäß § 2 Ziffer 1 nicht erfolgen kann, haben die Anleger gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft die Möglichkeit darüber zu entscheiden, ob der Gesellschaftsvertrag und / oder die Anlagebedingungen geändert werden sollen oder die Gesellschaft aufgelöst werden soll. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Vorlage gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### § 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen,

für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 200 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

### § 4 Derivate

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

## II. Anteilklassen, Mindestkommanditeinlage

### § 5 Anteilklassen

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

## III. Ausgabepreis und Kosten

### § 6 Ausgabepreis, Initialkosten, Steuern

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner gezeichneten Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in die Gesellschaft. Die Kommanditeinlage beträgt mindestens 250.000 CHF (mindestens jedoch den Gegenwert von 200.000 EUR). Höhere Summen müssen ohne Rest durch 10.000 teilbar sein.

Die Summe der in der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,00% der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### 2. Ausgabeaufschlag

Ein Ausgabeaufschlag und ein Rücknahmeaufschlag werden nicht erhoben.

#### 3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,00% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Einlage und Ablauf einer ggf. bestehenden Widerrufsfrist (gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355, 356 BGB) fällig.

#### 4. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

**§ 7 Laufende Kosten****1. Summe aller laufenden Vergütungen**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,50% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 80.000 CHF p.a., betragen.

**2. Bemessungsgrundlage**

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Nettoinventarwert zum Stichtag Jahresultimo des vorhergehenden Geschäftsjahres und der Nettoinventarwert zum Stichtag Jahresultimo des laufenden Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

**3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und an bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind**

a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 80.000 CHF p.a. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich am Ende eines Monats anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Wird die Gesellschaft liquidiert, aufgelöst oder verschmolzen, bleibt die o.g. Vergütung unberührt.

b. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage, zahlbar zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

**4. Vergütungen auf Ebene der Zielunternehmen**

Auf Ebene der Zielunternehmens fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert des Zielunternehmens auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Das Investment Memorandum enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

**5. Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,048% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch jährlich 30.000 CHF (brutto). Die Verwahrstelle kann auf die jährliche Vergütung quartalsweise am Anfang eines Quartals für das vorhergehende Kalenderquartal anteilige Vorschüsse (Abschlagszahlungen) auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, mindestens jedoch die anteilige Minimumvergütung, erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Verwahrstelle kann nach der Maßgabe der im Verwahrstellenvertrag getroffenen Bestimmungen der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen von z. B. notariellen Beglaubigungen, der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Bewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

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

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

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. § 286 KAGB.
- ii. Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle.
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr.
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital; insbesondere an Dritte bezahlte Zinsen.
- v. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer.
- vi. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüche.
- vii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden.
- viii. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden.
- ix. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind.
- x. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- xi. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.
- xii. Angemessene Kosten für einen Beirat (sofern vorhanden).

b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Zielunternehmen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Ziffer i) bis xiii) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des Zielunternehmens ein, schmälern

ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

#### 7. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten

a. Transaktionsgebühren für die AIF-KVG für den Erwerb oder die Veräußerung der Beteiligung an den Zielunternehmen fallen nicht an. Der Gesellschaft bzw. den Zielunternehmen werden jedoch die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

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

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

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

a. Der Anleger hat bei Beteiligung an der Gesellschaft und im Falle einer Beendigung des Gesellschafterstatus in der Gesellschaft die dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 0,50% des Anteilswertes. Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger, sofern eine Einigung über die Höhe der Abfindung des ausscheidenden Anlegers nicht zustande kommt, die Kosten für die Ermittlung der Höhe der Abfindung durch den als Schiedsgutachter bestellten Abschlussprüfer zu tragen, es sei denn die Feststellungen des Gutachters weichen um mehr als 10% zugunsten des ausscheidenden Anlegers von dem Wert gemäß Jahresbericht ab. In diesem Fall trägt die Gesellschaft die gesamten Kosten des Schiedsgutachtens.

c. Darüber hinaus sind vom Anleger die von ihm selbst verursachten Kosten zu tragen, wie zum Beispiel Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung,

Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Reisekosten im Zusammenhang mit der Beteiligung, Kosten der Einzahlung des Ausgabepreises, Porto- und Telefonkosten. Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Tatsache resultierenden Kosten selbst zu tragen.

#### 10. Steuern

a. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

b. Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die vom AIF zu zahlenden Beträge unberührt.

### IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

#### § 8 Auszahlungen

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Reinvestitionszwecke oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

#### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr und beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2022 endet.

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2027 befristet. Die geschäftsführende Kommanditistin kann die Laufzeit der Gesellschaft mit Zustimmung der AIF-KVG sowie Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen einmal oder mehrmals, um insgesamt bis zu 2 Jahr verlängern. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit eine weitere Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft oder etwas Anderes.

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

3. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB.
4. Der Jahresbericht ist bei der AIF-KVG auf Anfrage erhältlich; sofern gesetzlich vorgeschrieben, wird er ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) anzuzeigen.

Stand: 24.05.2022

### **§ 10 Verwahrstelle**

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Abs. 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren oder die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder 5 KAGB erfüllt sind. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Abs. 3 unberührt.

### **§ 11 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen.

---

## X. Impressum

**Herausgeber / Anbieter des Beteiligungsangebots:**

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH  
Maximiliansplatz 12  
D-80333 München

Amtsgericht München, HRB 127488

Geschäftsführung:

Ernst Rohwedder

Dr. Ulrich Kaufmann

**Zuständige Aufsichtsbehörde:**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Straße 24-28  
60439 Frankfurt am Main  
www.bafin.de

**Investmentgesellschaft:**

Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG  
Maximilianstraße 2  
D-80539 München

Amtsgericht München HRA 115653

**Geschäftsführung der Investmentgesellschaft**

**(geschäftsführende Kommanditistin):**

Sunrise Capital Management GmbH

Maximiliansplatz 12

D-80333 München

Amtsgericht München HRB 233 207

Geschäftsführer:

Ernst Rohwedder

Christian Weidinger

**Komplementärin der Investmentgesellschaft:**

Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH  
Reichenaustraße 19  
D-78467 Konstanz

Amtsgericht Freiburg im Breisgau HRB 718 559

Geschäftsführer:

Ernst Rohwedder

Christian Weidinger

(Stand: 24.05.2022)

**Gallus Immobilien Wohnbau 2 GmbH & Co. geschlossene InvKG**

Geschlossener inländischer Spezial-AIF

gemäß §§ 273 – 277 KAGB und §§ 285 – 292 KAGB

**Investment Memorandum**

24.05.2022