



BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB
für professionelle und semiprofessionelle Anleger

BVT Zweitmarkt Immobilien V

Der BVT Zweitmarkt Immobilien V ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Es können sich nur professionelle und semiprofessionelle Anleger beteiligen. Der Vertrieb an Privatanleger ist nicht zulässig.

Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB

mit

Gesellschaftsvertrag
Anlagebedingungen

zur Beteiligung an der

BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

extern verwaltet durch die
derigo GmbH & Co. KG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft

WKN: A3EBXL
ISIN: DE000A3EBXL1

Diese Informationen enthalten Geschäftsgeheimnisse. Sie dürfen Dritten nur mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugänglich gemacht werden.

Datum dieser Informationen: 17.04.2023

Inhalt	
Grundlagen.....	4
I. Einführung in das Anlagekonzept	4
I. Übersicht.....	13
Risiken.....	16
I. Risikosphären und Risikofolgen.....	16
II. Allgemeine Risiken	17
III. Mögliche Interessenkonflikte.....	21
IV. Spezielle Risiken bei den Zielvermögen.....	22
V. Steuerliche Risiken.....	24
VI. Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren.....	25
Anlagestrategie und Ziele	27
I. Anlagestrategie.....	27
II. Ziele	28
Art der Vermögenswerte, Techniken und damit verbundene Risiken	28
I. Art der Vermögenswerte	28
II. Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens.....	29
III. Mit den Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken	30
Anlagebeschränkungen.....	30
I. Anlagegrenzen.....	30
II. Kreditaufnahme und Belastungen.....	30
III. Derivate	30
Master- oder Dach-Investmentvermögen	30
I. Master-AIF	30
II. Dach-Investmentvermögen.....	30
Leverage.....	30
I. Einsatz von Leverage, Art und Quellen.....	30
II. Beschränkungen für den Einsatz von Leverage	31
III. Maximaler Umfang des Leverage	31
IV. Sicherheiten und Vermögenswerte	31
V. Risiken durch den Einsatz von Leverage	31
Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	31
Vertragsbeziehung des Anlegers.....	31
I. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung	31
II. Zuständige Gerichte.....	35
III. Anwendbares Recht.....	35
IV. Vollstreckung von Urteilen.....	35
Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister.....	35
I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft	35
II. Identität und Pflichten der Verwahrstelle.....	37
III. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers	39
IV. Identität und Pflichten des Fondsanalysten	39
V. Identität und Pflichten der Vertriebsstelle	40
Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	41
Auslagerung und Unterverwahrung	41

I. Auslagerung.....	41
II. Unterverwahrung	42
Bewertung	42
I. Wert des Investmentvermögens	42
II. Nettoinventarwert je Anteil	42
III. Bewertungsanlässe.....	43
IV. Bewertungsmethoden.....	43
Liquiditätsrisikomanagement	44
Kosten	44
I. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten.....	44
II. Verwendung des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten.....	45
III. Sonstige Kosten, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind	45
IV. Sonstige Kosten, die vom Anleger zu zahlen sind.....	46
V. Vergütungen für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile an Investmentvermögen	47
Gewährleistung einer fairen Behandlung der Anleger, Vorzugsbehandlung von Anlegern	47
Ausgabe von Anteilen.....	47
I. Beginn und Ende der Zeichnungsfrist.....	47
II. Zeichnung und Beginn der Beteiligung	48
Jüngster Nettoinventarwert.....	49
Bisherige Wertentwicklung	49
Primebroker	49
Offenlegung von Informationen	49
Steuerliche Hinweise	50
I. Einkunftsart und Mitunternehmerstellung.....	50
II. Einkünfte der Investmentgesellschaft	50
III. Gewerbesteuer	50
IV. Besonderheiten bei der Ermittlung der Einkünfte	51
V. Ausländische Einkünfte und ausländische Steuern	51
VI. Entnahmen, Gewinnanteile, Gewerbesteueranrechnung	52
VII. Beendigung der Beteiligung	52
VIII. Umsatzsteuer	53
IX. Erbschaft- und Schenkungsteuer	53
X. Vermögensteuer.....	53
XI. Verfahrensrecht.....	53
Verträge.....	54
I. Gesellschaftsvertrag der BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	54
II. Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft	62
III. Muster Handelsregistervollmacht.....	67
Anschriften und Abwicklungshinweise	69
I. Anschriften.....	69
II. Abwicklungshinweise	73
Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU.....	75

Grundlagen

I. Einführung in das Anlagekonzept

Die Anforderungen an Kapitalanlagen von Seiten institutioneller wie auch privater Investoren haben sich nachhaltig gewandelt. Rendite ist bei weitem nicht mehr alles, nach den anhaltenden, ausgeprägten Schwankungen an den weltweiten Kapitalmärkten stehen heute vielmehr Sicherheit und Kapitalerhalt im Vordergrund. Dass Risikostreuung, das heißt die Verteilung des Kapitals auf mehrere, möglichst in ihrer Entwicklung voneinander unabhängige Investitionsgüter, eine der zentralen Stellschrauben bei der Zusammensetzung jedes Portfolios sein muss, ist inzwischen nicht nur Wissenschaftlern und professionellen Investoren bewusst. Deshalb gehört in jedes größere Vermögensportfolio, das klassischerweise zumeist signifikante Bestandteile aus festverzinslichen Wertpapieren und Aktien umfasst, auch ein spürbarer Anteil an ertragsstarken Sachwertbeteiligungen.

Der selbständige Aufbau eines solchen Sachwert-Portfolios erfordert jedoch umfangreiches Know-how und erheblichen Arbeitsaufwand. Nicht nur das nötige Investitionsvolumen, sondern vor allem auch die erforderliche Marktkennntnis und der anfallende Verwaltungsaufwand sind von vielen Investoren in Eigenverantwortung regelmäßig kaum zu erbringen. Abhilfe können hier so genannte Portfoliofonds schaffen, die dem Investor in einem einzigen Beteiligungsangebot den Zugang zu einem ganzen Bündel von Sachwertbeteiligungen eröffnen. Darüber hinaus können noch zusätzliche Sicherheitspuffer und Wirtschaftlichkeitsvorteile generiert werden, wenn ein solcher Portfoliofonds seine Zielfonds-Investments nicht auf dem Erst-, sondern preisgünstiger auf dem Zweitmarkt erwirbt. Warum der Zweitmarkt für Immobilien-Sachwertbeteiligungen einen attraktiven Beschaffungsweg darstellt, erläutern wir nachfolgend. Grundlage für erfolgreiche Zweitmarktinvestments muss eine detaillierte, tiefgreifende Analyse der angebotenen Beteiligungen über einen längeren Zeitraum hinweg sein – sie bildet die Basis für einen im besten Wortsinne „preiswerten“ Einkauf von Immobilienbeteiligungen mit nachvollziehbarer Performance.

Ein kompetent betreutes Zweitmarkt-Portfolio, breit gestreut über verschiedene Assetmanager, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Auflegungsjahre der ausgewählten Zielfonds, bietet nicht nur einen Diversifizierungsgrad, der das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes entscheidend reduziert, sondern bildet gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.

In vergleichbarer Weise konzipiert wie das vorliegende Beteiligungsangebot und ebenfalls verwaltet durch die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen bereits vier Spezial-AIF, deren Kapitaleinwerbung abgeschlossen ist:

- Die im Jahr 2016 aufgelegte Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit einem gezeichneten Kommanditkapital von 9,8 Mio. Euro und Anteilen an 22 geschlossenen Immobilienfonds und die im selben Jahr aufgelegte Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit einem gezeichneten Kommanditkapital von 10,8 Mio. EUR und Anteilen an 29 geschlossenen Immobilienfonds. Die Reinvestitionsphase der beiden Spezial-AIF dauert bis 31.12.2026 an. Aktuell sind sie voll investiert.
- Die im Jahr 2019 aufgelegte BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit einem gezeichneten Kommanditkapital von 21,45 Mio. Euro und Anteilen an 23 geschlossenen Immobilienfonds und die im selben Jahr aufgelegte BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit einem gezeichneten Kommanditkapital von 10,8 Mio. Euro und Anteilen an 25 geschlossenen Immobilienfonds. Die Reinvestitionsphase dieser beiden Spezial-AIF dauert bis 31.12.2030 an. Aktuell sind sie ebenfalls voll investiert.

Altersstruktur – Erbgeneration

Das Durchschnittsalter deutscher Fondsanleger entspricht nahezu dem Renteneintrittsalter. Selbst vor dem Hintergrund der steigenden Lebenserwartung stehen daher zunehmend Erben vor der Frage, ob sie die ererbte Beteiligung in das eigene Portfolio übernehmen oder veräußern sollen. Marktbeobachter rechnen deshalb für die Zukunft mit einer steigenden Zahl von Anteilsverkäufen durch die Erbgeneration am Zweitmarkt. Dies deckt sich auch mit den Erfahrungen und praktischen Erkenntnissen der Betreiber von Zweitmarkt-Plattformen, die eine zunehmende Verkaufsbereitschaft bei Erben von Anteilen an geschlossenen Fonds verzeichnen. Aber auch schon vor der Vermögensübertragung auf die nächste Generation entschließen sich viele ältere Fondsanleger dazu, sich von ihren langjährig gehaltenen Beteiligungen zu trennen, da sie häufig nicht mehr gewillt oder in der Lage sind, den mit einer Vielzahl von Beteiligungen regelmäßig verbundenen Arbeits- und Verwaltungsaufwand zu tragen, oder weil sie schlicht selbst noch über die gebundenen Mittel verfügen möchten. Gute Vorzeichen also für einen professionell gemanagten Ankauf solcher Zweitmarkt-Fondsbeteiligungen zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen.

Besonderheiten des Marktes – Kompetenz entscheidet

Trotz zunehmender Teilnehmerzahl ist der Zweitmarkt für geschlossene Fonds nach wie vor als eng zu qualifizieren, insbesondere wegen der unverändert geringen Transaktionszahl pro Marktsegment. Solche Marktverhältnisse führen zu gewichtigen Vorteilen für diejenigen Marktteilnehmer mit höherem Informationsgrad. Wer also über fundierte Marktkenntnisse und Preiseinschätzungen für die gehandelten Objekte verfügt, kann deutliche

Einkaufsvorteile erzielen und Fehlkäufe vermeiden. Deshalb sind Partner mit ausgewiesener Expertise auf den jeweiligen Marktsegmenten ein wichtiger Erfolgsfaktor für ein Investment in Zweitmarktanteile.

Belegte Historie bestehender Fonds

Wer Sachwertbeteiligungen wie beispielsweise einen Immobilienfonds direkt während der Platzierung zeichnet, dem dient als Informationsgrundlage für die Entscheidung in erster Linie der Fondsprospekt einschließlich der dort angestellten Prognosen und Kalkulationen. Ob die zugrundeliegenden Annahmen über Kosten und Erträge zutreffend sind, erweist sich jedoch erst im Zuge der Fondslaufzeit. Dagegen gilt: Je „älter“ eine auf dem Zweitmarkt erworbene Fondsbeteiligung ist, desto mehr belegbare Informationen sind dem Investor zugänglich: Der aktuelle Vermietungsstand und die bisherige Vermietungshistorie zeigen, ob das Management nachhaltig vermarktungsstark agiert und ob der Standort die erhoffte Attraktivität tatsächlich aufweist. Geschäftsberichte und Anlegerreportings machen den bisherigen Ausschüttungsverlauf und das Abstimmungsverhalten der Anleger in Gesellschafterversammlungen transparent. Aufschluss über die Bauqualität gibt der Zustand der Immobilie nach mehreren Jahren Nutzung – dann stellt sich auch heraus, ob die in der Kalkulation berücksichtigten Beträge für Instandhaltung und ähnliches realistisch angesetzt waren.

Die Unsicherheit einer Investition auf dem Zweitmarkt sinkt demnach tendenziell mit steigendem „Alter“ des ausgewählten Zielfonds. Zusätzlich risikodämpfend wirkt die in aller Regel bereits fortgeschrittene Tilgung einer eventuell vorhandenen Fremdfinanzierung.

Aussichtsreiche Einstiegskurse

Die vorstehend aufgezeigten Aspekte der fortgeschrittenen Altersstruktur vieler Erstzeichner und der besonderen Marktverhältnisse am Zweitmarkt für „gebrauchte“ Fondsbeteiligungen haben die Kaufkurse auf den großen Zweitmarktplattformen auf einem attraktiven Einstiegsniveau gehalten. Das vielerorts feststellbare Unverständnis für geschlossene Fonds, das die Berichterstattung in der Tages- und Wirtschaftspresse wiederholt bewiesen hat, verhindert auf breiter Front eine realistische Einordnung der Werthaltigkeit dieser Assetklasse in der Öffentlichkeit. Für Käufer auf dem Zweitmarkt erweist sich diese Entwicklung jedoch vielfach als vorteilhaft, weil sie die erzielbaren Einkaufskurse tendenziell niedrig hält.

Besondere Marktbedingungen: Steigende Kapitalmarktzinsen - hohe Inflationsraten

Die Wirtschaft im Allgemeinen und die Kapital- und Anlagemärkte im Besonderen sehen sich aktuell mit durchaus herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Die Inflation befindet sich derzeit aus vielerlei Gründen auf einem historisch hohen, teilweise zweistelligen Niveau. Als Gegenmaßnahme haben viele internationale Zentralbanken nach langen Jahren niedrigster, teilweise negativer Zinssätze einen Zinserhöhungspfad eingeleitet, dessen Dauer und Endpunkt sich derzeit nur schwer abschätzen lassen. Was aber können diese Entwicklungen für die Anlageklasse der Zweitmarkt-Immobilienfonds bedeuten?

Auf der Zinsseite konnten viele der für eine Investition potenziell in Frage kommenden Zielfonds die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen der letzten Jahre nutzen und bestehende Darlehen zu äußerst attraktiven Konditionen langfristig, häufig für zehn und mehr Jahre, verlängern. Und selbst potenzielle Zielfonds, bei denen Zinsbindungen in näherer Zukunft auslaufen, werden im Zuge einer anstehenden Anschlussfinanzierung noch immer niedrigere Zinssätze vereinbaren können, als dies in ihren derzeit noch laufenden Ursprungsdarlehen der Fall ist. Über ein angestrebtes, breit diversifiziertes Zielfondsportfolio betrachtet ist daher nicht von signifikanten Mehrbelastungen aus dem aktuellen Zinsanstieg auszugehen.

Die derzeit hohen Inflationsraten lasten schwer auf Wirtschaft und Verbrauchern. Für eine Vielzahl potenziell zur Auswahl stehender Zielfonds eröffnen sich hieraus allerdings Chancen auf unerwartet hohe, in diesem Umfang nicht eingeplante Mehreinnahmen. Grund hierfür sind die so genannten Index-Klauseln, die in nahezu allen gewerblichen Mietverträgen etwa für Büro- und Einzelhandelsflächen enthalten sind. Hiernach werden die von den Mietern zu entrichtenden Mietzinsen in regelmäßigen Abständen mehr oder weniger stark an die aktuellen Preissteigerungen angepasst. Die derzeit unerwartet hohen Inflationsraten führen auf diesem Wege bei vielen Mietverhältnissen somit zu spürbaren Mehrerträgen.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten: Die Erhöhung der Kapitalmarktzinsen einerseits dürfte in einem angestrebten, breit diversifizierten Zielfondsportfolio - insbesondere aufgrund vielfach bestehender, langfristiger Zinsbindungen auf vergleichsweise günstigem Niveau - nur zu eher überschaubaren Mehrbelastungen führen. Von den aktuell hohen Inflationsraten andererseits können hingegen viele Zielfonds durch unerwartete Mietanpassungen profitieren. Unter der Prämisse einer mittelfristig weitgehend stabilen Wirtschaftsentwicklung ohne allzu ausgeprägte, länger anhaltende Rezessionsphasen ist daher von einer weiterhin ansprechenden Performance des intendierten Zielfondsportfolios auszugehen.

Marktumfeld

Zweitmarkt – Bedeutung und Funktionsweise

Geschlossene Fonds sind im engeren Wortsinn „geschlossen“: Die systemimmanente, langfristige Bindung des Zeichners an sein Investment bietet den Anlegern nur wenige Möglichkeiten, kurzfristig auf Veränderungen der eigenen finanziellen Verhältnisse oder Lebensumstände zu reagieren. Zwar können Fondskonzepte im Einzelfall vorzeitige Möglichkeiten zur Kündigung einer Beteiligung für bestimmte Ausnahmesituationen (Krankheit, Arbeitslosigkeit etc.) vorsehen, der Großteil der Fondszeichner ist jedoch grundsätzlich bis zum Ende der Fondslaufzeit an diese gebunden. Mit dieser Bindung wollten und wollen sich nicht alle Anleger abfinden – deshalb wurde 1998 die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG als von Initiatoren geschlossener Fonds unabhängige Handelsplattform gegründet. Einen alternativen Handelsplatz bot daneben viele Jahre die Deutsche Zweitmarkt AG (DZ AG), die später von der Fondsbörse übernommen wurde. Mittlerweile wurde die DZ AG vollständig auf die Fondsbörse verschmolzen, bleibt allerdings noch als eigenständige Marke erhalten. Zusammen haben diese beiden Handelsplattformen bisher über 2 Milliarden Euro Nominalkapital vermittelt.¹ Dazu gesellten sich mit den Jahren mehrere von Initiatoren geschlossener Fonds abhängige Plattformen, die jedoch mittlerweile größtenteils die Aktivität wieder eingestellt haben.

Seit Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 waren – parallel zu den rückläufigen Platzierungszahlen am Erstmarkt – auch die Umsätze an den Zweitmärkten zunächst zurückgegangen. Mehrere von Initiatoren geschlossener Fonds abhängige Marktplätze wurden deshalb in den Folgejahren eingestellt. Für Akteure am Zweitmarkt bedeutet dies aber nicht zwingend einen Nachteil, da durch die Konzentration der Aktivitäten auf weniger Plattformen eine höhere Marktdurchdringung möglich ist und sich somit die Transparenz der Kursfindung tendenziell erhöht hat.

Inzwischen erholen sich die Umsätze an den Zweitmarktbörsen wieder deutlich, daran änderte auch die Covid-19-Pandemie nichts Wesentliches: Im Jahr 2021 konnte die Fondsbörse Deutschland gemeinsam mit der DZ AG das beste Handelsjahr ihrer Geschichte vermelden, ein gehandeltes Nominalkapital von gut 336 Mio. Euro bei einem um fast 10 Prozentpunkte gestiegenen Durchschnittskurs über alle Assetklassen von rund 79,56 % verzeichnen. Immobilienfonds waren hierbei für rund 70 Prozent des Handelsvolumens verantwortlich.² Im Jahr 2022 verzeichnete die Plattform einen Nominalumsatz von rund 267 Mio. Euro, ein trotz der Verwerfungen in diesem Krisenjahr (genannt seien beispielhaft der Ukraine-Krieg, die Energiekrise und die Zinswende) respektables Ergebnis. Stärkstes Marktsegment waren wieder Immobilienfonds mit einem Anteil am Handel von 62,3 %.³

Anlagefokus

Der Erfolg versprechende Einkauf auf dem Zweitmarkt für geschlossene Fonds erfordert eine detaillierte Kenntnis des intendierten Marktsegments. Im Fokus stehen hierbei Zielfonds, deren Anlageobjekte zu den Kategorien Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Logistikimmobilien gehören, in geringerem Umfang auch Sozialimmobilien. Für Investitionen in Frage kommen hierbei sowohl inländische wie auch ausländische Objektstandorte.

Immobilien in einem diversifizierten Portfolio

Viele Anleger motiviert die nach der Finanzkrise gestiegene und anhaltend hohe Präferenz vorwiegend sicherheitsorientierter Investments zu steigenden Anteilen von Immobilienengagements im Portfolio: Dem „Investment Intentions Survey 2022“ des INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) zufolge wollen die Teilnehmer der Studie den Anteil von Immobilieninvestitionen in ihren Portfolios von durchschnittlich 10,2 auf 10,4 Prozent ausweiten. In erster Linie sind Investitionen in Europa, besonders in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich und Großbritannien geplant.⁴ Immobilien bleiben gerade bei zunehmendem Käuferandrang ein Investment, das professionellen Ansprüchen genügen muss und daher professionell gemanagt sein sollte. Unsystematische Einzelinvestitionen sind mit einem sinnvollen Diversifikationsgedanken nicht vereinbar. Eine Mehrzahl von Immobilienengagements – idealerweise in unterschiedlichen Ländern und Regionen, mit einer Vielzahl von Standorten und breiter Mieterbasis – scheitert für viele Investoren jedoch an dem hierfür notwendigen Anlagekapital und dem umfangreichen Auswahl- und Betreuungsaufwand, die ein solcher Portfolioaufbau erfordern würde. Auch sollten Immobilieninvestments trotz ihrer hohen Attraktivität nur einen angemessenen Teil des zur Anlage verfügbaren Vermögens ausmachen. Das Zweitmarkt-Portfolio-Konzept bietet insbesondere folgende Vorteile:

¹ Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler, Pressemitteilung 09.01.2023

² Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler, Pressemitteilung 06.09.2022

³ Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler, Pressemitteilung 09.01.2023

⁴ INREV, Investment Intentions Survey 2023, Januar 2023

Die Konzeption als Portfoliofonds erlaubt eine breite Diversifizierung des Anlagekapitals über eine Vielzahl von Standorten und Mietern mit zeitlich gestaffelten Investitionszeitpunkten.

Die Investition in „ältere geschlossene Immobilienfonds“ birgt den erheblichen Erkenntnis- und Entscheidungsvorteil einer nachgewiesenen Historie des jeweiligen Zielfonds mit belegter Vergangenheitsperformance.

Der Ankauf von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds am Zweitmarkt ermöglicht die Realisierung günstiger Einstiegspreise und erhöht die Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment.

Deutscher Immobilienmarkt

Der heimische Immobilienmarkt präsentiert sich trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges in einer ganz überwiegend robusten Verfassung. Deutsche Immobilien haben sich in den zurückliegenden Jahrzehnten häufig zwar nicht als „Rendite-Turbo“, wohl aber als absolut sinnvolle Kapitalanlage mit langfristig ansprechender Wirtschaftlichkeit erwiesen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn sie professionell ausgewählt und betreut wurden.

Der deutsche Immobilienmarkt hat seine Attraktivität für in- und ausländische Investoren in den letzten Jahren deutlich steigern können, insbesondere wegen der stabilen wirtschaftlichen Situation in der Bundesrepublik. Die föderale Struktur Deutschlands mit seinen unterschiedlichen Wirtschaftszentren von Landeshauptstädten bis hin zu aussichtsreichen Regionalstandorten, seinen vergleichsweise stabilen Immobilienmärkten ohne flächendeckende, preistreibende Blasenbildung und seiner vielfältigen Investoren- und Mieterlandschaft eröffnet eine erhebliche Bandbreite von Investitionsmöglichkeiten. Interessenten sehen sich daher einem großen Angebot grundsätzlich überlegenswerter Anlagemöglichkeiten gegenüber. Insbesondere der jüngste, unerwartet dynamische Zinsanstieg hat viele Kauferesistenten, zumindest vorübergehend zu einer gewissen Zurückhaltung veranlasst. Hierdurch sind Kaufpreisfaktoren und damit letztlich auch Immobilienkaufpreise unter ihre vorherigen Höchstwerte gefallen. In den meisten Metropolen kühlen sich überhitzte Segmente wie erwartet ab, insofern kann die Investition in „ältere“ Immobilienbeteiligungen vorteilhaft sein.

Nutzungsarten

Waren bis vor wenigen Jahren nahezu ausschließlich Büro- und Einzelhandelsobjekte für Investoren „en vogue“, so hat sich dies in den letzten Jahren nachhaltig geändert: Gerade die Vielfalt des Auswahlpektrums in seiner ganzen Breite eröffnet den Weg zu einem diversifizierten Portfolio, das stabile Cashflows generiert, wie sie Investoren heute mehr denn je zu schätzen wissen.

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen vor, dass Investitionen in solche Zielfonds erfolgen, die – gemessen an der vermietbaren Fläche ihrer sämtlichen Anlageobjekte – zu mindestens 80 % in Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien investieren, wobei es sich auch um gemischt genutzte Immobilien handeln darf und der Anteil von Serviceimmobilien, gemessen an der Summe der vermietbaren Flächen aller Zielfonds, maximal 15 % betragen darf.

Büro

Deutschland verfügt über einen ausgesprochen breit aufgestellten Immobilienmarkt, der auch abseits der Hochburgen Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Berlin, Stuttgart und München vielfältige Investmentchancen in Büroimmobilien bietet. Das Marktgeschehen 2022 war von konjunktureller Ungewissheit geprägt, dennoch lag der Umsatz in den TOP 6 mit gut 3 Mio. Quadratmetern 3 % über dem Vorjahresergebnis. Zwar stieg der Leerstand durchschnittlich um einen halben Prozentpunkt auf 4,8 %, dennoch legten die Spitzenmieten um durchschnittlich 7 %, die Median- und Durchschnittsmieten sogar um 11 bzw. 8 % zu. Allerdings beobachtet Savills verschiedentlich Zurückhaltung bei einigen Unternehmen in ihren Anmietungsentscheidungen.⁵

Stabilisierend wirkt auch Anlass die gute Beschäftigungslage im Inland. Interessant erscheinen neben den klassischen Immobilienhochburgen, in denen das Angebot durch die lebhaftere Nachfrage aus dem In- und Ausland schon knapp zu werden beginnt, auch wachstumsstarke Mittelzentren wie beispielsweise Bonn, Karlsruhe oder Mannheim. Solche „Potenzial“-Standorte zeichnen sich durch gesunde Wirtschaftsdaten, geringere Marktschwankungen und niedrigere Kaufpreise aus als die prominenten Zentren.

Für eine langfristig erfolgreiche Vermarktung wird die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger, so dass künftig Neuvermietungen und Veräußerungen ohne Umweltzertifikat schwieriger werden dürften, die stark steigenden Energiepreise treiben diese Entwicklung zusätzlich.⁶ Insbesondere bei Single-Tenant-Objekten mit ihrem generell höheren Vermarktungsrisiko ist eine Zertifizierung deshalb von gesteigerter Bedeutung.

⁵ Savills, 09.01.2023

⁶ Colliers, Investmentmarkt Deutschland Quartal 2 2022

Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel verzeichnet 2022 ein Minus von real 0,3% gegenüber dem Vorjahr, allerdings einen nominalen Zuwachs von 8,2,⁷ Insbesondere Versand- und Interneteinzelhandel mussten nach dem Wegfall der Corona-Beschränkungen zurückstecken und büßten real 8,1 % Umsatz ein. Ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes dient der Befriedigung der Grundbedürfnisse Nahrung, Kleidung, Hygiene und Körperpflege.⁸ Solche Produkte sind weitestgehend konjunkturunabhängig und bilden daher ein stabilisierendes Nachfrageelement, das hat sich in der Pandemie eindrucksvoll bestätigt. Die Auswirkungen der rapide steigenden Inflation im Euro-Raum und auch in Deutschland setzen allerdings konjunktursensible Einzelhandels-Mieter spürbar unter Druck.⁹

Aufgrund der zunehmenden Knappheit herausragender Core-Büroobjekte an A-Standorten geraten gut positionierte Einzelhandelsimmobilien immer mehr in den Fokus institutioneller und privater Investoren. Der Markt ist dabei ausgesprochen segmentiert: Von Shopping-Centern und Fachmarktzentren über freistehende Fach- und Supermärkte bis hin zu Geschäftshäusern in etablierten 1a-Innenstadtlagen deutscher Groß- und Mittelstädte. Die Entwicklung zeigt einen eindeutigen Trend zum großflächigen Einzelhandel, der Kunden ein positives Einkaufserlebnis vermittelt. Eine Sonderstellung nehmen deutsche Lebensmitteleinzelhandelsketten ein: Sie gehören den Experten von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zu den aktivsten Marktteilnehmern¹⁰ und sind aktuell dabei, ihr Filialnetz zu optimieren und zu verdichten. Da die deutschen Verbraucherpreise seit Jahren stärker steigen als die Einzelhandelspreise¹¹ und die Gewinnspannen deshalb unter Druck stehen, haben deutsche Lebensmitteleinzelhandelsketten einen beachtlichen Optimierungsgrad aufzuweisen und bilden deshalb eine hochinteressante Gruppe bonitätsstarker Mieter.

Zurückhaltende Neubauaktivitäten bei Shopping Centern, eine der beliebtesten Formen der Einzelhandelsimmobilie, und beschränktes Flächenangebot in 1A-Lagen sorgen für einen erheblichen Wettbewerb. Mietverträge werden in diesem Segment üblicherweise für zehn und mehr Jahre abgeschlossen, da die Mieter auf den Aufbau tragfähiger Kundenbeziehungen zu ihrem Stammpublikum angewiesen sind. Für Anleger bedeutet dies – zusammen mit dem üblicherweise hohen Eigenengagement der Mieter beim spezifischen Innenausbau der Mietobjekte – ein berechenbares Engagement in ein solides Immobiliensegment. Weiterhin sind Standorte für großflächigen Einzelhandel aufgrund baurechtlicher Beschränkungen für Neuentwicklungen nicht beliebig vermehrbar und bieten damit gute Aussichten für einen langfristigen Werterhalt. Investoren verteilen ihre Gunst deshalb auf die unterschiedlichen Sektoren des Einzelhandels. Schwerpunkte bilden dabei Shopping-Center und Fachmarktzentren. Deren Standorte sind regelmäßig wegen baurechtlicher Restriktionen gut konkurrenzgeschützt und deshalb besonders begehrt.

Logistik

Logistikimmobilien zählen in einer wachsenden Volkswirtschaft zu den unabdingbaren Voraussetzungen für ein Prosperieren von Produktion, Distribution und Handel. Das Wachstum des Online-Handels treibt die Nachfrage nach Logistikflächen entscheidend an. Dabei handelt es sich um einen vergleichsweise intransparenten und regional stark differenzierten Markt, der hohe Anforderungen an Kompetenz und Vernetzung der Investoren stellt. Die seit Jahren ungebrochene wirtschaftliche Stärke Deutschlands macht es zu einem der bevorzugten Standorte für Investoren in Logistik-Immobilien. Deutschland verzeichnete 2022 einen Flächenumsatz von rund 8,5 Millionen Quadratmetern, der rund 7 % unter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr lag¹². Gefördert wird dies nicht zuletzt durch die zentrale Lage im Herzen Europas und eine sehr gute Infrastruktur.

Für Logistikobjekte gelten grundsätzlich ähnliche Kriterien bei der Investitionsentscheidung wie für andere Immobilientypen auch. Der Standort sollte in erster Linie eine gute Anbindung an die lokale und überregionale Infrastruktur sowie eine realistische Drittverwendungsfähigkeit aufweisen. Zu berücksichtigen sind die in diesem Marktsegment üblichen, im Vergleich zu anderen Gewerbeobjekten kürzeren Mietvertragslaufzeiten in einer Größenordnung von drei bis fünf Jahren. Für ein langfristig wirtschaftliches Investment vorteilhaft sind Erweiterungsoptionen, die eine ausreichende Grundstücksgröße und ein gutes Verhältnis zur jeweiligen Kommune sowie eine schnelle Reaktionsfähigkeit des Eigentümers voraussetzen.

Wohnen

Deutsche Wohnimmobilien sind nach einer Phase geringerer Beachtung seitens der Investoren bereits seit einigen Jahren eines der gefragtesten Marktsegmente. Steigende Nachfrage besonders in zuzugsstarken Metropolen und

⁷ Destatis.de, Pressemitteilung 06.01.2023

⁸ HDE, Zahlenspiegel 2022, S. 11

⁹ Savills PM Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q3/2022

¹⁰ JLL, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland 2022, S. 3

¹¹ HDE, Zahlenspiegel 2022, S. 13

¹²BNP PRE PM Logistik Vermietung Q4 2022

so genannten „Schwarmstädten“ trifft auf eine regional unausgeglichene Neubautätigkeit, so dass verschiedentlich eine Überhitzung befürchtet wird. Insbesondere die Zinswende hat dazu geführt, dass viele Neubauprojekte erst einmal auf Eis gelegt werden.¹³ Unterm Strich überwiegt die Einschätzung, dass zwar Übertreibungen an einzelnen Teilmärkten (beispielsweise München, wo aktuell die Kaufpreise bereits rückläufig sind,¹⁴ und Hamburg) nicht von der Hand zu weisen sind, jedoch aus den folgenden Überlegungen derzeit noch keine „Blasenbildung“ anzunehmen sei:

- keine spekulative Bautätigkeit, vielmehr liegt die Bautätigkeit historisch und im internationalen Vergleich auf niedrigem Niveau,
- insbesondere der Mietwohnungsbau liegt weiterhin deutlich unter dem aktuellen und auch langjährigen Bedarf, der durch die steigenden Flüchtlingszahlen aus der Ukraine und anderen Ländern weiter verschärft wird,
- sinkende Haushaltsgrößen führen gerade in städtischen Lagen zu erhöhter Flächennachfrage pro Kopf.

In Ballungszentren, Universitätsstädten und Ferienregionen erwarten Marktbeobachter weiterhin stabile Preise wegen der besonders starken Nachfrage. Aufgrund der „Mietpreisbremse“ und dem „Mietendeckel“ in einigen Städten dürfte sich die Neubautätigkeit auch in Zukunft in einem eher überschaubaren Rahmen bewegen, so dass ein Angebotsüberhang nicht zu befürchten ist. Fortschreitende Knappheit aus Investorensicht ist vor allem in den Segmenten „Core“ und „Core plus“ festzustellen, abseits der heiß umkämpften Lieblingsstandorte Berlin (für institutionelle Investoren) sowie Hamburg und München (für Privatinvestoren) bieten Standorte in Regionalzentren mit guten Wirtschaftsdaten oder auch Value Add-Pakete aus Immobilien mit Optimierungsbedarf und Projektentwicklungen für wertsteigerungsorientierte Investoren attraktive Einstiegschancen.

Auslandsimmobilien

Eine ausschließliche Konzentration auf den heimischen Immobilienmarkt liefe den Prinzipien von Risikostreuung und Chancendiversifizierung zuwider. Das haben institutionelle Investoren längst erkannt und die einseitige Konzentration auf den deutschen Immobilienmarkt, wie sie in den Jahren nach der Finanzkrise teilweise zu beobachten war, inzwischen wieder aufgegeben. Dennoch hat die Finanzkrise den Investitionsfokus internationaler Immobilienanleger enger werden lassen: Die Entwicklung von Beteiligungsangeboten in den arabischen VAE- und BRIC- (Brasilien, Russland, Indien, China) Staaten verlief bisher ganz überwiegend enttäuschend, so dass Anleger unter den derzeitigen Rahmenbedingungen gut beraten sind, sich auf die klassischen Destinationen zu fokussieren.

Auch unter steuerlichen Gesichtspunkten kann sich eine Beimischung ausländischer Immobilienengagements als sinnvoll erweisen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig das Bestehen eines aus deutscher Anlegerperspektive vorteilhaft ausgestalteten Doppelbesteuerungsabkommens (DBA). Aus Gründen der Kosten- und Verwaltungsreduzierung erscheint es – insbesondere bei Portfoliofonds – darüber hinaus ratsam, sich auf solche Zielfonds zu konzentrieren, bei denen nach Fondskonzeption und den Regularien des jeweiligen ausländischen Staates der deutsche Fondsanleger nicht zur Erstellung einer individuellen Steuererklärung vor Ort verpflichtet ist.

Europa

Bereits seit 2013 steigen die Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien. In den – neben der Bundesrepublik Deutschland – beliebtesten europäischen Investitionsstandorten England, Frankreich und Österreich stellt sich der Markt im Unterschied zu Deutschland hochgradig zentralisiert dar, so dass Immobilienfonds nahezu ausschließlich in den jeweiligen Hauptstädten London, Paris und Wien investiert sind. Insbesondere die Unsicherheit über die mittel- und langfristigen Konsequenzen des Brexit macht derzeit Investitionen in England zu einer schwer kalkulierbaren Strategie.

Als überlegenswerte Alternativen zu Investitionen an den etablierten Standorten England, Frankreich und Niederlande haben sich Luxemburg, Belgien, Polen und Tschechien herauskristallisiert. Luxemburg als einer der wichtigsten Finanzplätze Europas hatte unter der Finanzkrise zu leiden mit einem Rückgang des BIP um 4,36 Prozent im Jahr 2009, hat sich jedoch in den letzten Jahren gut erholt. Im Jahr 2020 verursachte die Pandemie einen Rückgang des BIP um 1,78 %, 2021 sorgte eine fulminante Aufholjagd für ein Wachstum von 6,89 %, die krisenhaften Entwicklungen des Jahres 2022 resultierten in einem abgeschwächten Wachstum von nur noch 1,62 %.¹⁵ Der belgische Immobilienmarkt konzentriert sich auf die Hauptstadt Brüssel und dort auf konjunkturunabhängige Mieter aus dem Kreis der Regierung und der EU-Institutionen. In den CEE-Ländern (Central and Eastern Europe) Mittel- und Osteuropas haben sich nicht alle optimistischen Erwartungen erfüllt, insbesondere die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie setzen die Länder des CEE aktuell spürbar unter Druck, auch die geopolitischen Risiken durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine lassen sich derzeit noch nicht abschließend in ihren Auswirkungen auf etwaige Immobilieninvestments quantifizieren.

¹³Tagesschau, 31.01.2023, Abruf 22.03.2023

¹⁴ Immostar 2022

¹⁵ Statista, Abruf 22.03.2023

Core vs. Nebenlage

Die deutliche Präferenz für Core-Investments, d. h. Immobilien an 1a-Standorten, die nahezu alle Anlegerschichten gleichermaßen aufweisen, fußt nicht zuletzt auf der alten Immobilienweisheit, es gebe drei wichtige Kriterien für die Qualität eines Objekts: Lage, Lage, Lage.

In innerstädtischen Spitzenlagen haben sich jedoch die Ankaufsrenditen wegen des stetigen Ansturms kaufkräftiger Investoren in den letzten Jahren spürbar reduziert. Insbesondere sind dort die Kaufpreise deutlich stärker gestiegen als die Mieteinnahmen. Um der mitunter diskutierten Gefahr einer Blasenbildung auszuweichen, lohnt es sich durchaus, auch Nebenlagen in das Investitionskalkül mit einzubeziehen. Wichtig sind jedoch in jedem Fall eine gute Verkehrsanbindung und positive Mikrodaten.

A- vs. B-Standorte

Dieselben Überlegungen wie hinsichtlich der Mikrolage gelten erst recht bezüglich des Standortes. Diesbezüglich zeichnet sich Deutschland, verglichen mit beispielsweise Großbritannien, Frankreich oder Österreich, durch eine sehr dezentrale Struktur mit verschiedenen, leistungsfähigen Wirtschaftsräumen aus. Auch abseits der „TOP 7“ finden sich aktive Immobilienmärkte mit plausiblen Investitionsgelegenheiten.

Beispielsweise bieten Mittelstädte mit bis zu 100.000 Einwohnern häufig solide Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie ausgesprochen stabile Marktentwicklungsverläufe, die durch eine detaillierte Marktanalyse herausgearbeitet werden müssen. Zwar besteht, je „kleiner“ der lokale Immobilienmarkt ist, umso stärker die Möglichkeit der Markttransparenz, gute lokale Vernetzung und spezialisierte Marktkenntnis können dies jedoch kompensieren. Zu beachten ist allerdings – wie bei jedem Ranking – dass die Ergebnisse nicht statisch sind, sondern sich im Zeitablauf verändern können und werden.

Anlagekriterien und Anlageprozess

Auswahlkriterien Zielfonds

Die Auswahl geeignet und aussichtsreich erscheinender Zielfonds erfolgt anhand der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie unter Berücksichtigung einer Vielzahl zusätzlicher Beurteilungsparameter. Diese zusätzlichen Parameter werden im Zuge der Due Diligence und Entscheidungsfindung gegeneinander abgewogen und können im Einzelfall auch mit unterschiedlichen Gewichtungen versehen werden. Schon aufgrund der naturgemäßen Komplexität der Anlageform des geschlossenen Immobilienfonds kann es daher sinnvollerweise kein standardisiertes oder gar automatisiertes Auswahlverfahren in diesem Bereich geben. Bei der konkreten Auswahl von Zielfonds für die Investmentgesellschaft werden vorrangig die nachfolgenden Kriterien untersucht und ins Kalkül gezogen:

Die Immobilie

Aus Analysesicht muss gewährleistet sein, dass die betreffende Immobilie mit ihrer spezifischen (Haupt-) Nutzungsart an einem hierfür geeigneten Standort mit positiver Zukunftsperspektive belegen ist. Bausführung und Bauqualität müssen definierten Auswahlkriterien entsprechen, die Objektqualität muss sich in einem mindestens altersgerechten Zustand befinden.

Die Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Analyse ist die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kritisch zu beleuchten. Hierbei kommen vor allem Kriterien wie etwa aktuelle und zu erwartende Mieterlöse, realitätsnah einzuschätzende Instandhaltungsaufwendungen, zu erwartende Mietausfallrisiken, Sanierungs-/Modernisierungsaufwand bei Mieterwechsel und Anschlussvermietungen und die Erwartungen für den durchsetzbaren Verkaufsfaktor im Zuge der Objektveräußerung zum Tragen. In diesem Zusammenhang ist auf die Umsetzung sogenannter ESG-Kriterien („Environmental, Social, Governance“) zu achten, die von Investoren und Mietern immer dringender eingefordert wird.

Die Einnahmensicherheit

Von großer Bedeutung für die Beurteilung einer Immobilie ist die Sicherheit der laufenden Einnahmen. Diese umfasst zum einen die Ist-Vermietung, also die Vermietungsquote, Laufzeit der Mietverträge und Bonität sowie Diversifizierung der Mieter, zum anderen aber auch die potentielle anderweitige Vermietbarkeit im Falle von Mieterwechseln.

Die Finanzierungsstruktur

Im Rahmen der Analyse ist zu untersuchen, in welcher Kapitalstruktur die Fondsimmoblie finanziert wurde. Eingang in das Analyseergebnis finden hierbei der Umfang der Fremdfinanzierung, die Kreditwährung, die Laufzeit der Zinsbindung und das Vorliegen von Swaps oder Staffelnvereinbarungen. Zu achten ist in diesem Kontext auch auf mögliche künftige Probleme des Zielfonds bei der Erlangung von Anschlussfinanzierungen, etwa aufgrund

vergleichsweise hoher Beleihungsquoten und potenzieller Engpässe bei der Einhaltung banküblicher Beleihungsrelationen.

Das Management

Zu beurteilen ist, ob der jeweilige Manager des Zielfonds in dem betreffenden Marktsegment über eine nachgewiesene Expertise verfügt und in der Vergangenheit erfolgreich gearbeitet hat. Weitere Kriterien sind hierbei auch die Qualität des Anlegerreportings sowie die Zeit- und Realitätsnähe bei der Kommunikation wesentlicher Ereignisse für die Beurteilung eines Zielfonds.

Die Risikobetrachtung

Hierbei werden die spezifischen Risiken einer Beteiligungsmöglichkeit identifiziert, bewertet und abgewogen. Klassische Risiken sind Mieterausfall, Betreiberrisiken, Risiken in Zusammenhang mit bestehenden Fremdfinanzierungen (FK-Quote, Zins- und Tilgungsleistung, Anschlussfinanzierung, Fremdwährungsrisiken, Verwertungsrisiken seitens des Fremdkapitalgebers etc.), Vermietungsrisiken und Standortrisiken. Zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken siehe „Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren“, Seite 25.

Das Kursniveau

Die vorstehenden, quantifizierbaren Einzelparameter finden Eingang in eine Wirtschaftlichkeitsprojektion für den betreffenden Zielfonds. Aus den prognostizierten Zahlungsströmen lassen sich die erwarteten Ausschüttungsverläufe und der erwartete Schlusswert einer Beteiligung ableiten. Diese Daten werden sodann mit dem aktuellen Kursniveau einer Beteiligung am Zweitmarkt abgeglichen und hieraus der Schluss gefolgert, ob eine Investition zu den aktuellen Rahmenbedingungen und Erwartungen empfehlenswert erscheint.

Anlageverantwortung

Dr. Werner Bauer, Diplom-Mathematiker, war langjährig als Chefredakteur des Brancheninformationsdienstes ‚kapitalmarkt intern‘ für die Analyse geschlossener Fonds verantwortlich. Seit 2004 ist Dr. Bauer selbständig im Bereich wirtschaftliche und rechtliche Konzeptionsleistungen tätig gewesen. In Zusammenarbeit mit der BVT legte er 2005 als Geschäftsführender Gesellschafter des Gemeinschaftsunternehmens Top Select Management GmbH die Top Select Fund Serie auf, die von ihm seither beständig weiterentwickelt wurde und bis dato 8 Fonds mit einem Fondsvolumen von rund 130 Mio. Euro umfasst. Investitionsschwerpunkt dieser seit 2013 von der derigo GmbH & Co. KG als externer Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Portfoliofund Serie sind sowohl unmittelbare als auch mittelbare Beteiligungen an Fonds in den Bereichen Immobilien, Private Equity, Flugzeuge sowie regenerative Energieerzeugung und Infrastruktur. Seit 2014 wurde das Konzept zur BVT Concentio Fondsserie weiterentwickelt, die derzeit sechs Fonds mit einem aktuellen Volumen von rd. 227 Mio. € umfasst. Im Vordergrund aller Investitionsentscheidungen steht das Ziel, ein Anlageportfolio zu realisieren, das den Anlegern hinreichende Wertstabilität für die investierten Gelder gewährleistet. Als Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH und Geschäftsleiter der derigo GmbH & Co. KG verantwortet Dr. Bauer seit 2013 gemeinsam mit Herrn Tibor von Wiedebach-Nostitz das Portfoliomanagement. Er betreut den Bereich Dach- und Portfoliofonds und kann bei der Auswahl von Zielinvestments auf seine anlagenklassenübergreifende Erfahrung aus der langjährigen Analyse von Beteiligungsangeboten und mittlerweile über hundert Investitionen in Zielbeteiligungen zurückgreifen.

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Diplom-Betriebswirt, absolvierte ein international orientiertes, betriebswirtschaftliches Studium an der ebs, private wissenschaftliche Hochschule in Oestrich-Winkel. Nach einer zweijährigen Tätigkeit in der Geschäftsführung einer privaten Vermögens- und Immobilienverwaltung wechselte er 1996 zur BVT Unternehmensgruppe und ist dort seit 2002 als Geschäftsführer und COO in Verantwortung für die Bereiche Immobilien Europa und Alternative Investments tätig. Unter seiner Ägide erfolgte ab 2000 die Auflage der BVT-CAM Private Equity Fund Serie (9 Fonds, 335 Mio. Euro Fondsvolumen), die explizit auch die Chance von Zweitmarktinvestitionen nutzt. Weiter verantwortete er 2004 die Einführung der BVT Ertragswertfonds Serie, die in gezielt diversifizierte Immobilienportfolien aus Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen in Deutschland investiert und insgesamt 10 Fonds mit einem Fondsvolumen von rd. 210 Mio. Euro umfasst. Als Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH und Geschäftsleiter der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG verantwortet er seit 2013 gemeinsam mit Dr. Bauer das Portfoliomanagement für die Assetklassen Immobilien sowie für die alternativen Anlagen in Öffentlich-Privaten Partnerschaften, regenerativen Energien und Private Equity.

Fondsanalyse

Uli Richter, *Diplom-Volkswirt*, ist geschäftsführender Gesellschafter der Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG (Fondsanalyst). Herr Richter begann seine berufliche Tätigkeit nach Abschluss seines Studiums der Volkswirtschaftslehre in der Abteilung Vermögensmanagement einer großen bayerischen Sparkasse und war dort insbesondere für die Assetklassen Aktien und geschlossene Sachwertbeteiligungen zuständig. Mitte der 1990er Jahre startete Herr Richter seinen Weg in die Selbständigkeit als Co-Autor des Standardwerks „Geschlossene Immobilienfonds“, das sich aus den verschiedensten Blickwinkeln mit den spezifischen Besonderheiten dieser Assetklasse auseinandersetzt. Herr Richter ist seit vielen Jahren als Autor und Analyst mit dem Schwerpunktthema der

Grundlagen

geschlossenen Sachwertbeteiligungen aktiv. Seit über 20 Jahren berät er darüber hinaus Emissionshäuser bei der Auflegung und Platzierung von Beteiligungsangeboten. Er hat eigenständige Konzepte für innovative Beteiligungsmodelle in den Bereichen Private Equity und Sachwert-Dachfonds entwickelt und erfolgreich am Markt umgesetzt. Seit mehreren Jahren beobachtet und analysiert Herr Richter intensiv die am Zweitmarkt verfügbaren Anteile und hat hieraus eine umfangreiche Datenbank geschlossener Immobilienfonds erstellt.

I. Übersicht

Art des Investmentvermögens	Der BVT Zweitmarkt Immobilien V ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Investmentgesellschaft, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB.
Investmentgesellschaft	Investmentgesellschaft ist die BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit Sitz in Neutraubling (Kreis Regensburg). Sie wird in diesem Dokument auch als „Investmentgesellschaft“ oder als „BVT Zweitmarkt Immobilien V“ bezeichnet, siehe auch „Investmentgesellschaft“ (Seite 69).
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Das Vermögen der Investmentgesellschaft wird durch eine von der Investmentgesellschaft bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet: die derigo GmbH & Co. KG mit Sitz in München. Diese wird nachfolgend als „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ bezeichnet und im Abschnitt „Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“ (Seite 35) näher beschrieben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trifft die Anlageentscheidungen.
Fondsanalyst	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bezieht Fondsanalysen von der Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG mit Sitz in Rosenheim. Nähere Angaben zum Fondsanalysten enthält der Abschnitt „Identität und Pflichten des Fondsanalysten“ (Seite 39).
Vertragsbeziehungen	Maßgeblich für die Beteiligung des Anlegers sind der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft (abgedruckt ab Seite 54) und die Anlagebedingungen (abgedruckt ab Seite 62). Eine ausführliche Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung enthält der Abschnitt „Vertragsbeziehung des Anlegers“ (ab Seite 31).
Anlagestrategie	Die Investmentgesellschaft wird durch Erwerb auf dem Zweitmarkt für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengestelltes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufbauen, die direkt oder indirekt in Immobilien investieren (nachfolgend: Anteile an Zielvermögen). Jedes Zielvermögen muss (gemessen an der Summe der auf die Nutzungsart entfallenden vermietbaren Flächen seiner sämtlichen Anlageobjekte) zu mindestens 80 % in Immobilien mit einer oder mehreren der folgenden Nutzungsarten investieren: Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Service. Der auf Serviceimmobilien entfallende Anteil darf, bezogen auf die Summe der vermietbaren Fläche aller Zielvermögen, maximal 15 % betragen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in inländische Zielvermögen (mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland) investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Zielvermögen angelegt, die überwiegend in Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland investieren. Bis zu 40 % des investierten Kapitals dürfen somit in EU- und ausländischen Zielvermögen (innerhalb des EWR und der Schweiz) angelegt werden bzw. in solchen, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland investieren. Es werden nur Minderheitsbeteiligungen eingegangen, d. h. die Gesellschaft erlangt weder eine Kapital- noch eine Stimmenmehrheit noch auf sonstige Weise die Kontrolle über Zielvermögen. Die Investmentgesellschaft erwirbt die Anteile an den Zielvermögen, um sie langfristig zu halten. Bei Eintritt unerwarteter Wertentwicklungen der Zielvermögen kann die Investmentgesellschaft auch opportunistisch handeln. Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Wertpapieren gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs. Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten

nach Beginn des Vertriebs.

Die Investmentgesellschaft darf frei werdende Mittel bis zum 31.12.2034 re-investieren, sofern im jeweiligen Kalenderjahr Auszahlungen (pro rata temporis der Beteiligungsdauer des Vorjahres) in Höhe von mindestens 5,5 % der gezeichneten Einlagen an die Anleger geleistet werden können. Die Re-investitionsphase kann durch Gesellschafterbeschluss um bis zu zwölf Monate verlängert werden.

Die Investmentgesellschaft darf Vermögensgegenstände in allen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, sowie jeweils höchstens bis zu 10 % des Wertes des Investmentvermögens in folgenden Staaten erwerben, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegen sind:

Australien, Neuseeland, Schweiz, Vereinigtes Königreich.

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist im Abschnitt „Anlagestrategie“ (Seite 27) näher beschrieben.

Ziele	<p>Während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft sollen Liquiditätsüberschüsse in Euro erzielt werden, die bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden. Es werden unter den auf Seite 28 dargestellten Annahmen ab dem Jahr 2024 Ausschüttungen in Höhe von jährlich 5,5 % der gezeichneten Einlagen prognostiziert. Die Ausschüttungen verstehen sich pro rata temporis der Beteiligungsdauer des Vorjahres.</p>
Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage	<p>Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 20 % des investierbaren Eigenkapitals der Investmentgesellschaft möglich. In entsprechender Höhe können Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft belastet werden. Die Investmentgesellschaft nutzt indirekt die Hebelwirkung der Kreditaufnahme durch die Zielvermögen. Nähere Angaben enthält das Kapitel „Leverage“ (Seite 30).</p>
Fremdwährungen	<p>Es werden auch Geschäfte in Fremdwährungen abgeschlossen. Der Wert der einem Währungsrisiko unterliegenden Vermögensgegenstände darf 30 % des investierbaren Eigenkapitals der Investmentgesellschaft nicht übersteigen, siehe im Abschnitt „Währungsrisiko“ (Seite 28).</p>
Laufzeit und Dauer der Kapitalbindung	<p>Der BVT Zweitmarkt Immobilien V ist ein geschlossener AIF. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können nicht zurückgegeben werden.</p> <p>Bei prognosegemäßem Verlauf wird das von den Anlegern eingesetzte Kapital durch jährliche Auszahlungen der Investmentgesellschaft bis zum Ende des Jahres 2038 zurückgeführt sein.</p> <p>Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2038 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert. Die Gesellschafter können die Fortsetzung der Gesellschaft bis längstens zum 31.12.2042 beschließen, siehe Abschnitt „Wichtige Regelungen des Gesellschaftsvertrages“ (Seite 31).</p>
Mindesteinlage und Haftsumme	<p>Die gezeichnete Einlage muss mindestens 200.000,00 € betragen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der gezeichneten Einlage, siehe Abschnitt „Zeichnung und Beginn der Beteiligung“ (Seite 48).</p>
Ausgabeaufschlag	<p>Zur Deckung der Vertriebskosten kann ein Ausgabeaufschlag von bis zu 3 % der gezeichneten Einlage erhoben werden, siehe Abschnitt „Zeichnung und Beginn der Beteiligung“ (Seite 48).</p>
Zeichnungsfrist	<p>Anteile an der Investmentgesellschaft können bis zum 31.12.2025 gezeichnet werden. Die Zeichnungsfrist kann vorzeitig enden, siehe Abschnitt „Ende der Zeichnungsfrist“ (Seite 47).</p>
Zielvolumen	<p>Es wird ein Kommanditkapital von 20.000.000 € angestrebt.</p>
Fälligkeit der Einlagenleistung	<p>Die gezeichnete Einlage (ggf. mit Ausgabeaufschlag) wird nach Annahme der Zeichnung und Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister mit Fälligkeit zum jeweiligen nächsten Monatsletzten angefordert, mindestens aber mit einer Frist von sieben Kalendertagen.</p> <p>Die Beteiligung beginnt dann zum Monatsletzten, 24.00 Uhr, vorausgesetzt die gezeichnete Einlage ist (ggf. mit Ausgabeaufschlag) spätestens an diesem Tag vollständig geleistet worden.</p>

	<p>Nähere Angaben enthält der Abschnitt „Zeichnung und Beginn der Beteiligung“ (Seite 48).</p>
Vergütungen und Kosten	<p>Der Investmentgesellschaft werden (ggf. zusätzlich zu einem zur Deckung der Vertriebskosten angeforderten Ausgabeaufschlag) in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten).</p> <p>Die Summe aller laufenden Vergütungen, die aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,049 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.</p> <p>Art und Höhe der Vergütungen und Kosten werden im Abschnitt „Kosten“ (Seite 44) näher beschrieben.</p>
Besteuerung	<p>Anleger mit Sitz oder Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland erzielen aus der Beteiligung bei prognosegemäßem Verlauf Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Kurzanfragen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften enthält das Kapitel „Steuerliche Hinweise“ (Seite 50).</p>
Risiken	<p>Zu den mit der Anlage verbundenen Risiken siehe die Hinweise im Kapitel „Risiken“ ab Seite 16.</p>
Anlegerprofil	<p>Der BVT Zweitmarkt Immobilien V richtet sich an professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB, die das Ziel der Vermögensoptimierung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont von mindestens 15 Jahren haben. Es handelt sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger kann finanzielle Verluste tragen (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) und legt keinen Wert auf Kapitalschutz. Der BVT Zweitmarkt Immobilien V fällt bei der Risikobewertung auf einer Skala von 1 (sicherheitsorientiert) bis 7 (sehr risikobereit) in Risikoklasse 6.</p> <p>Eine Beteiligung am BVT Zweitmarkt Immobilien V ist nicht geeignet: für Privatanleger im Sinne des KAGB; für Anleger, die nur über Basis-Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen; für Anleger, die Wert auf Kapitalerhalt legen und keinen vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können; für Anleger, die nicht über eine hohe Risikobereitschaft verfügen; für Anleger, die eine Anlage mit einer festen Verzinsung suchen; für Anleger, die eine Anlage mit einem bereits heute feststehenden Rückzahlungsbetrag zu einem festen Rückzahlungstermin suchen; für Anleger, die vor dem Ablauf von 15 bis 20 Jahren über den investierten Betrag verfügen müssen.</p>
Verwahrstelle	<p>Als Verwahrstelle ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, siehe Abschnitt „Identität und Pflichten der Verwahrstelle“ (Seite 37).</p>
Abschlussprüfer	<p>Abschlussprüfer ist die Geipel & Kollmannsberger GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in München, siehe Abschnitt „Identität und Pflichten des Abschlussprüfers“ (Seite 39).</p>

Risiken

Vor der Entscheidung über eine Beteiligung am BVT Zweitmarkt Immobilien V sollte der Anleger die nachfolgende Erläuterung des Risikoprofils des Investmentvermögens zusammen mit den anderen in diesem Dokument enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Entwicklung des Anteilwertes und der Auszahlungen des BVT Zweitmarkt Immobilien V an den Anleger nachteilig beeinflussen.

Der Anleger kann sein in den BVT Zweitmarkt Immobilien V investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Wertzuwächse und Auszahlungen an den Anleger können nicht garantiert werden.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle dieses Dokuments beschriebenen Risiken und Unsicherheiten können die Wertentwicklung des Fonds und die Auszahlungen an den Anleger durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und eine Beschreibung der zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sind unter www.derigo.de abrufbar.

I. Risikosphären und Risikofolgen

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG („Investmentgesellschaft“). Der Anleger ist dadurch von der wirtschaftlichen Entwicklung der Investmentgesellschaft abhängig und trägt etwaige Verluste der Investmentgesellschaft sowie die Folgen des Ausbleibens von Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

Risiken bestehen auf Ebene der Investmentgesellschaft ebenso wie auf Ebene der geschlossenen AIF, Objektgesellschaften und Unternehmen, an denen die Investmentgesellschaft Anteile bzw. Beteiligungen erwirbt (nachstehend einheitlich „Zielvermögen“ genannt). Risiken auf Ebene des Anlegers können hinzutreten.

Die Darstellung der Risiken unterscheidet nach ihren Auswirkungen zwischen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken.

Prognosegefährdende Risiken

Als prognosegefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen, dass die Wertentwicklung und die Auszahlungen der Investmentgesellschaft an den Anleger geringer ausfallen als prognostiziert.

Prognosegefährdende Risiken können ihre Ursache sowohl auf Ebene der Investmentgesellschaft als auch auf Ebene der Zielvermögen haben.

Prognosegefährdende Risiken entstehen auf Ebene der Zielvermögen, wenn deren Zahlungseingänge geringer ausfallen als angenommen oder wenn sie einen höheren Aufwand finanzieren müssen als geplant, so dass die Auszahlungen der Zielvermögen an die Investmentgesellschaft geringer ausfallen als prognostiziert.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft können prognosegefährdende Risiken entstehen, wenn höhere Auszahlungen an Gläubiger der Investmentgesellschaft zu leisten sind als angenommen.

Anlagegefährdende Risiken

Als anlagegefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen können, dass ein teilweiser oder vollständiger Verlust (Totalverlust) des vom Anleger eingesetzten Kapitals eintritt.

Dabei wird die gesamte Dauer der Kapitalanlage betrachtet. Übersteigen die Ausgaben des Anlegers seine auf die Beteiligung entfallenden Einnahmen, entsteht ein Verlust seines eingesetzten Kapitals.

Anlagegefährdende Risiken können ihre Ursache auf Ebene der Investmentgesellschaft und auf Ebene der Zielvermögen haben. Anlagegefährdende Risiken entstehen auf Ebene der Zielvermögen, wenn deren Einnahmen nicht ausreichen, um ihre Ausgaben vollständig zu finanzieren, so dass das den Zielvermögen von der Investmentgesellschaft zur Verfügung gestellte Kapital aufgezehrt wird und Verluste aus der Beteiligung an den Zielvermögen entstehen. Dieser Fall kann eintreten, wenn Verbindlichkeiten der Zielvermögen zu ihrer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen und die Zielvermögen ihre Tätigkeit einstellen, und die Vermögensgegenstände der Zielvermögen verwertet werden müssen.

Auf Ebene der Investmentgesellschaft können anlagegefährdende Risiken entstehen, wenn sie aus den Zielvermögen weniger Einnahmen erzielt, als zur Deckung ihrer Ausgaben erforderlich sind, oder ihr Vermögen durch Verluste der Zielvermögen aufgezehrt wird. Dies kann auch auf Ebene der Investmentgesellschaft zu Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen, so dass auch die Investmentgesellschaft ihre Tätigkeit einstellt, und ihre Vermögensgegenstände verwertet werden müssen.

Anlegergefährdende Risiken

Als anlegergefährdend werden Risiken bezeichnet, die dazu führen können, dass auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährdet wird.

Anlegergefährdende Risiken sind also solche Risiken, die zu prognose- und anlagegefährdenden Risiken hinzutreten können. Sie können durch Risiken verursacht werden, die auf Ebene der Zielvermögen entstehen und sich auch auf die Investmentgesellschaft auswirken, so dass diese die prognostizierten Auszahlungen an den Anleger nicht leisten kann.

Für den Anleger kann dies zur Folge haben, dass er den Kapitaldienst für eine Anteilsfinanzierung oder fällige Steuerzahlungen nicht leisten kann, bis hin zu einer hierdurch verursachten Insolvenz des Anlegers.

Zusätzliche Risiken können sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben. Deshalb ist es zweckmäßig, vor der Anlageentscheidung fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Größenordnung des den Anleger treffenden maximalen Risikos

Es kann zu einem vollständigen Verlust der gesamten gezeichneten Einlage und des Ausgabeaufschlags kommen. Es können Steuerzahlungen aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers zu leisten sein, ohne dass der Anleger entsprechende Auszahlungen der Investmentgesellschaft erhalten hat. Im Falle einer Anteilsfinanzierung durch den Anleger kann der Anleger verpflichtet sein, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) zu erbringen, obwohl er von der Investmentgesellschaft keine Auszahlungen mehr erhält.

II. Allgemeine Risiken

Portfoliorisiken

Die wirtschaftliche Entwicklung der Zielvermögen wird von einer Vielzahl von Risikofaktoren beeinflusst, die aus heutiger Sicht nicht vollständig zu überblicken sind. Hierzu zählen: die allgemeine Konjunktorentwicklung, die Marktentwicklung, die Auswahl der Anlageobjekte sowie spezielle Risiken in einzelnen Zielvermögen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Wertschwankungen (Volatilität)

Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

Blind Pool- und Marktzugangsrisiken

Die konkreten Vermögensgegenstände, die von der Investmentgesellschaft erworben werden, stehen noch nicht fest. Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Vermögensgegenstände gefunden werden können, die den Anlagebedingungen und den darin enthaltenen Auswahlkriterien entsprechen. Zudem besteht das Risiko, dass Investitionen in Zielvermögen später als geplant getätigt werden. Dies kann dazu führen, dass Erträge aus den Zielvermögen geringer ausfallen als angenommen oder dass Risiken aus Zielvermögen in Kauf genommen werden müssen, bei deren Eintritt Verluste hinzunehmen wären. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Managementrisiken

Der Qualifikation und den Geschäftskontakten der Mitglieder der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie ihrer Berater, deren Fähigkeiten und Erfahrungen bei der Analyse der Märkte in den einzelnen Assetklassen sowie der Identifizierung und Auswahl geeigneter Zielvermögen für Investitionen der Investmentgesellschaft, kommt hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Investments zu. Bei Ausfall einer oder mehrerer der verantwortlichen Personen ist nicht gewährleistet, dass es möglich sein wird, diese durch Personen mit vergleichbarer Qualifikation zu ersetzen (Schlüsselpersonenrisiko). Das gilt auch für das Management der Zielvermögen. Managementrisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Marktrisiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist nicht vorhersehbar. Ein weiterer Rückgang des Wirtschaftswachstums in Deutschland und anderen Ländern, insbesondere aufgrund des bewaffneten Konflikts zwischen Russland und der Ukraine, internationaler Handelshemmnisse oder weiter steigender Energiepreise und Zinsen, würde sich sehr wahrscheinlich negativ auf das Anlageergebnis auswirken. Da Investitionen und Reinvestitionen über einen langen Zeitraum vorgesehen sind, ist nicht ausgeschlossen, dass langfristig eine generelle Änderung der geplanten Anlagepolitik mit heute nicht absehbaren Auswirkungen auf die Anlageziele nötig wird. Dies könnte sich auch anlagegefährdend auswirken.

Pandemierisiken

Die durch das Coronavirus SARS-CoV-2 ausgelöste weltweite Pandemie hat zu einer deutlichen Abschwächung der Weltwirtschaft geführt. Über längere Zeit eingeschränkte Produktionskapazitäten und die Behinderung des Handels und des Verkehrs wirken sich weiterhin weltweit negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. Es ist zudem möglich, dass sich nach einigen Jahren eine ähnliche Katastrophe wiederholt. Dies kann zu Verlusten führen.

Fremdfinanzierungsrisiken

Ein wesentlicher Anteil der Investitionskosten der Zielvermögen wird meist durch Aufnahme von Krediten finanziert. Dabei kann die mit der Kreditaufnahme erzielte Hebelkraft (Leverage) einzelner Zielvermögen den Nettoinventarwert der Zielvermögen auch um mehr als das 1,2-fache übersteigen. Die Konditionen dieser Fremdfinanzierung werden regelmäßig nicht bis zur geplanten Tilgung festgeschrieben. Es ist möglich, dass eine Anschlussfremdfinanzierung nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann als kalkuliert. Es ist außerdem möglich, dass keine Anschlussfremdfinanzierung erfolgen kann, z. B. weil zusätzliches Eigenkapital oder zusätzliche Sicherheiten verlangt und nicht gestellt werden können. Bereits ausgezahlte Darlehen können von Kreditinstituten gekündigt werden, wenn Zins- oder Tilgungsrückstände entstehen oder gegen Auflagen des Darlehensvertrages verstoßen wird, z. B. weil keine zusätzlichen Sicherheiten geleistet werden können. Kündigung und Auslaufen von Darlehensverträgen können bei Scheitern einer Anschlussfremdfinanzierung zu Zwangsverwaltung und Zwangsveräußerung der Investitionsobjekte der Zielvermögen führen. Außerdem sind aus dem Veräußerungserlös bei Verkauf von Objekten durch die Zielvermögen vorrangig die Darlehensmittel zurückzuzahlen. Für deutsche wie ausländische Immobilien werden Kredite teilweise nicht in Euro, sondern in Fremdwährungen abgeschlossen. Hierdurch entstehen Währungsrisiken. Fremdfinanzierungsrisiken können zu Verlusten führen, d. h. sie können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Versicherungsrisiken

Bestimmte Risiken sind nicht versicherbar. Der Eintritt nicht versicherter Ereignisse oder die Leistungsverweigerung des Versicherers kann zu Verlusten bei den Zielvermögen und bei der Investmentgesellschaft führen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Währungsrisiken

Ein Teil der Investitionen sowie der Einnahmen der Investmentgesellschaft wird in ausländischen Währungen erfolgen. Die Entwicklung der Währungskurse ist nicht vorhersehbar und kann starken Schwankungen unterliegen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Aufholung anfänglicher und laufender Kosten

Die von der Investmentgesellschaft zu tragenden Kosten führen zu Verlusten, die erst durch künftige Erträge aufgeholt werden müssen, bevor verteilungsfähige Gewinne entstehen. Bleiben Gewinne in entsprechender Höhe aus, vermindern die Kosten das Kapital der Anleger dauerhaft (anlagegefährdend). Dies gilt auch für die Kosten, die in den Zielvermögen anfallen.

Weitere Kostenrisiken

Es ist möglich, dass die tatsächlich anfallenden laufenden Kosten der Investmentgesellschaft höher als kalkuliert sind. So würde bspw. eine weitere Erhöhung des Umsatzsteuersatzes zu einer Kostensteigerung führen, da die Investmentgesellschaft nicht bzw. nur eingeschränkt vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken

Die Investmentgesellschaft trägt das Risiko ausreichender Bonität ihrer Vertragspartner. Die Einschätzung der Bonität eines Vertragspartners, auch eines Kreditinstituts, kann sich kurzfristig ändern. Ebenso trägt die Investmentgesellschaft das Risiko dafür, dass Vertragspartner die abgeschlossenen Verträge beanstandungsfrei erfüllen. Sollten einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen oder aufgrund Insolvenz nicht nachkommen können, kann sich dies auch anlagegefährdend auswirken.

Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und der ggf. zur Absicherung gegen Wertverluste erworbenen Derivate hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

Risiko negativer Verzinsung von Bankguthaben

Die liquiden Mittel der Investmentgesellschaft werden überwiegend als Bankguthaben angelegt, die marktüblich verzinst werden. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der jeweiligen Zentralbanken können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist das Risiko verbunden, dass sich die Marktzinsen ändern. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben in der Regel geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen in der Regel geringere Kursrisiken.

Kursänderungsrisiko von Aktien

Aktien unterliegen Kursschwankungen. Sie werden insbesondere durch die Entwicklung der Ergebnisse des Emittenten, die Entwicklungen des Wirtschaftszweigs und der Gesamtwirtschaft beeinflusst. Das Vertrauen der Marktteilnehmer in das jeweilige Unternehmen kann die Kursentwicklung ebenfalls beeinflussen. Dies gilt insbesondere bei Unternehmen, deren Aktien erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind. Ist bei Aktien eines Emittenten der frei handelbare Anteil (Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge zu starken Kursschwankungen führen.

Prognose- und Bewertungsrisiken

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung des Werts von Vermögensgegenständen und Zinssätzen können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen. Es besteht das Risiko, dass Vermögensgegenstände zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden können oder zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden müssen. Fehler bei der Bewertung eines Vermögensgegenstandes können zu ungünstigen Konditionen beim Kauf oder Verkauf eines Vermögensgegenstandes führen. Dies kann auch zu anlagegefährdenden Verlusten führen.

Risiken aus Derivaten

Die Investmentgesellschaft darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Es ist ferner möglich, dass Zielvermögen Derivate zu Sicherungszwecken einsetzen, beispielsweise um sich gegen das Risiko steigender Kreditzinsen oder gegen Währungsrisiken abzusichern. Solche Sicherungsgeschäfte, wie etwa Zins- und Währungs-Tauschgeschäfte (Swaps) sowie Devisentermingeschäfte, unterliegen dem Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiko des jeweiligen Vertragspartners (siehe die Ausführungen im Abschnitt „Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken“, Seite 18). Derivate unterliegen darüber hinaus einem Marktrisiko. Es ist also möglich, dass Änderungen ihres Werts zu Verlusten führen. Die Prognosen über die künftige Entwicklung der Kreditzinsen können sich als unrichtig erweisen; Zinsänderungen können den Wert eines Derivats vermindern. Prämien für Derivate können sich als verborgene Aufwendungen erweisen, wenn die Marktzinsen sich gegenläufig zu dem abgesicherten Niveau bewegen. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Verwahrrisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann. So kann insbesondere im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle die Herausgabe der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft stark erschwert sein, nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden. Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden.

Auslandsrisiken und Risiken von Kapitalverkehrsbeschränkungen

Bei der Durchführung einiger Investitionsvorhaben, auch auf Ebene der Zielvermögen, wird voraussichtlich mit ausländischen Partnern zusammengearbeitet und es werden Verträge abgeschlossen, die ausländischem Recht unterliegen. Hierbei besteht das Risiko, dass die Rechtsverfolgung gegenüber ausländischen Vertragspartnern nur unter erschwerten Bedingungen (z. B. nicht zeitgerecht oder zu unangemessenen Kosten) oder gar nicht möglich ist. Außerdem können Beschränkungen im internationalen Kapitalverkehr dazu führen, dass Erlöse nicht ohne

Risiken

weiteres in das Inland transferiert werden können oder ausländische Beteiligungen unwirtschaftlich werden. Dies kann sich auch anlagegefährdend auswirken.

Risiken aus Terrorismus/höherer Gewalt

Risiken aus Terrorismus, höherer Gewalt (bspw. Erdbeben) oder Krieg sind zum Teil nicht oder nicht in vollem Umfang versicherbar. Solche Gefahren können in verschiedenen Ländern unterschiedlich hoch sein und sich je nach ihrem Umfang auch anlagegefährdend auswirken.

Rechts- und Rechtsänderungsrisiken

Fehler in der Rechtsanwendung (insbesondere bei Abschluss von Verträgen oder durch Versäumnisse bei der außergerichtlichen oder gerichtlichen Durchsetzung von Rechten), Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (auch im Hinblick auf die Regulierung der Kapitalmärkte, darunter die Regulierung der Verwaltung von Investmentvermögen) in Deutschland oder einem der anderen Investitionsländer, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den einzelnen Investitionsländern könnten zu anlagegefährdenden Verlusten führen.

Verbraucherrechte

Zur Anwendbarkeit und Umsetzung der gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherschutz gibt es bisher noch keine gefestigte Rechtsprechung. Das gilt insbesondere für die Frage der Ordnungsmäßigkeit der Widerrufsbelehrung. Es ist möglich, dass es bei der Geltendmachung gegebenenfalls bestehender Rechte und Ansprüche durch Anleger (insbesondere Anleger der Zielvermögen) auch nach mehreren Jahren zu Liquiditätsabflüssen und dadurch gegebenenfalls zu Liquiditätsengpässen bei Zielvermögen und der Investmentgesellschaft kommt, die die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen und sich dadurch auch anlagegefährdend auswirken können.

Platzierungsrisiken

Wird die angestrebte Summe der insgesamt von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen („Zielvolumen“) nicht erreicht, so vermindert sich die erzielbare Streuung mit entsprechend negativen Folgen für die Anlagestrategie und Risikomischung der Investmentgesellschaft. Darüber hinaus könnte ein geringeres als das Zielvolumen auch zu einer prozentual höheren laufenden Kostenbelastung der Investmentgesellschaft führen, da sich nicht alle kalkulierten Kosten im gleichen Verhältnis reduzieren ließen. Sollte das Interesse der Anleger an der Beteiligung zu gering sein, könnte die Investmentgesellschaft vorzeitig aufgelöst werden. Es ist möglich, dass die Anleger bei Auflösung der Investmentgesellschaft keine vollständige Rückzahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags erhalten, weil kein Ausgleich für zwischenzeitliche Verluste der Investmentgesellschaft zu erlangen ist. Es können also anlagegefährdende Verluste entstehen. Ein entsprechendes Risiko kann auch auf der Ebene der Zielvermögen bestehen, falls diese jeweils keine Beteiligungen in sinnvollem Umfang erwerben können.

Majorisierungsrisiken

Falls an Beschlussfassungen bei der Investmentgesellschaft nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, können Beschlüsse gefasst werden, die von der Mehrheit der Anleger, die nicht vertreten waren, nicht erwünscht sind, aber auch für diese Gültigkeit erlangen. Insbesondere auf von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete Investmentvermögen entfällt ein erheblicher Anteil der Stimmrechte.

Da die Investmentgesellschaft konzeptionsgemäß bei den Zielvermögen nur Minderheitspositionen erwirbt, werden in aller Regel ihre Möglichkeiten der Einflussnahme ausschließlich auf die Wahrnehmung vertraglicher oder gesetzlicher Gesellschafterrechte beschränkt sein.

Aus diesen Gründen können die Anleger womöglich negative Entwicklungen auf Ebene der Investmentgesellschaft oder auf Ebene der Zielvermögen nicht abwenden, was sich auch anlagegefährdend auswirken kann.

Haftung

Es besteht eine gesetzliche Haftung der Kommanditisten für Verbindlichkeiten einer Kommanditgesellschaft. Sie erlischt, sobald der Kommanditist eine Zahlung in Höhe der im Handelsregister für ihn eingetragenen Haftsumme geleistet hat. Sie lebt wieder auf, wenn der Kommanditist Auszahlungen von der Kommanditgesellschaft erhält, die den Wert seiner Beteiligung unter den Betrag der Haftsumme sinken lassen. Solche Auszahlungen dürfen bei einer Investmentkommanditgesellschaft nur mit Zustimmung des Anlegers erfolgen. Der Anspruch der Investmentgesellschaft auf Zahlung des Ausgabepreises (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag) erlischt, sobald der Anleger diese erbracht hat.

Einlagenverpflichtung

Es besteht keine Verpflichtung der Anleger, entstandene Verluste auszugleichen oder Nachschüsse zu leisten. Auszahlungen der Investmentgesellschaft an die Anleger, die dazu führen, dass bei der persönlich haftenden

Gesellschafterin der Investmentgesellschaft eine Unterbilanz entsteht oder vertieft wird, müssen bei entsprechender Anwendung der Vorschriften der §§ 30, 31 GmbHG an die Investmentgesellschaft zurückgezahlt werden. Dazu kann es insbesondere kommen, wenn die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft nicht mehr vom Wert ihres Aktivvermögens gedeckt sind und gleichwohl Auszahlungen an die Anleger erfolgen. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft enthält ein ausdrückliches Verbot von Auszahlungen an die Anleger, die zu einer solchen Rückzahlungspflicht führen könnten. Zu einer durch die §§ 30, 31 GmbHG begründeten Rückzahlungsverpflichtung der Anleger könnte es somit nur dann kommen, wenn die Geschäftsführung gegen vertragliche und gesetzliche Bestimmungen verstoßen würde.

Fungibilitätsrisiken

Eine Veräußerung oder Übertragung der Anteile ist nur im Rahmen der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages möglich. Die anfänglichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft, z. B. für Konzeption, Vertrieb und Verwaltung, mindern den Nettoinventarwert des Anteils. Für Anteile an geschlossenen AIF besteht darüber hinaus kein liquider Zweitmarkt. Die Handelbarkeit der Anteile ist deshalb eingeschränkt. Dadurch ist es möglich, dass überhaupt keine Veräußerung erfolgen kann und dass kein dem Nettoinventarwert des Anteils angemessener Preis erzielt werden kann. Ein vorzeitiger Liquiditätsbedarf des Anlegers kann sich somit anlagegefährdend auswirken.

Anteilsfinanzierung

Anleger, die ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft durch Aufnahme eines Darlehens voll oder teilweise finanzieren, haben dabei Folgendes zu berücksichtigen: Für eine Anteilsfinanzierung stellt das finanzierende Kreditinstitut in der Regel nicht auf den Wert des Anteils, sondern auf die Bonität des Anlegers ab. Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs schränkt daher den Spielraum für künftige Kreditaufnahmen ein. Für einen entsprechenden Kredit haftet der Anleger persönlich und unbegrenzt mit seinem gesamten Vermögen. Zins- und Tilgungsleistungen für solche Kredite sind vom Anleger unabhängig von etwaigen Ausschüttungen der Investmentgesellschaft zu leisten. Risiken aus der Anteilsfinanzierung können sich anlegergefährdend auswirken.

Steuerzahlungen ohne Liquiditätsauszahlungen

Dem Anleger werden die auf ihn entfallenden steuerlichen Ergebnisanteile aus der Investmentgesellschaft unabhängig davon zugerechnet, ob für das betreffende Geschäftsjahr auch Auszahlungen an den Anleger erfolgt sind. Es besteht deshalb das Risiko, dass der Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft Steuern zahlen muss, ohne dass er für das betreffende Geschäftsjahr Auszahlungen erhalten hat. Daher ist es möglich, dass der Anleger neben dem etwaigen Verlust seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags aufgrund seiner Beteiligung Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat. Dieses Risiko kann sich somit anlegergefährdend auswirken.

Anrechnung auf Versorgungszahlungen (gilt nur für natürliche Personen)

Einkünfte aus der Beteiligung am BVT Zweitmarkt Immobilien V werden auch im Sozialversicherungsrecht als Einkommen berücksichtigt. Dies kann (z. B. je nach der Art der bezogenen Rente) zur Kürzung von sozialversicherungsrechtlichen Ansprüchen oder (z. B. in der Kranken- und Pflegeversicherung) zur Erhöhung von Sozialversicherungsbeiträgen führen (anlegergefährdend).

III. Mögliche Interessenkonflikte

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind die Vermögensinteressen der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger anvertraut. Von einem Interessenkonflikt spricht man, wenn die Möglichkeit besteht, dass diese Vermögensinteressen nicht gewahrt werden, weil entgegenstehende Interessen verfolgt werden.

Interessenkonflikte sind trotz der bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang hiergegen bestehenden Vorkehrungen in vielen Fällen nicht vollständig vermeidbar.

Die nachfolgend dargestellten, möglichen Interessenkonflikte können prognosegefährdende Auswirkungen haben. Interessenkonflikte können in folgenden Fällen entstehen:

Interessen an finanziellen Vorteilen oder an der Vermeidung finanzieller Nachteile

Die Aussicht auf Erzielung eines finanziellen Vorteils oder auf Vermeidung eines finanziellen Verlustes kann dazu führen, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen oder sonstige Unternehmen, auf die sie Aufgaben übertragen hat, aber auch Vertriebsstellen, oder deren jeweilige Mitarbeiter, zum Nachteil der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger handeln.

Beispiel: Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten Kenntnis von einer Investitionsmöglichkeit und nutzen diese für sich selbst aus und nicht für die Investmentgesellschaft.

Interessen am Ergebnis einer Dienstleistung oder eines Geschäfts

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder ein sonstiges Unternehmen, auf das sie Aufgaben übertragen hat, oder deren Mitarbeiter können am Ergebnis einer für die Investmentgesellschaft erbrachten Dienstleistung oder eines für diese getätigten Geschäfts ein Interesse haben, das nicht mit den Interessen der Anleger übereinstimmt.

Beispiel: Das Vergütungsinteresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht der Wahrnehmung einer Desinvestitionsmöglichkeit entgegen, weil sich dadurch die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft verringert.

Beispiel: Das Vergütungsinteresse der Vertriebsstelle, der ggf. beauftragten Untervertriebsstellen und deren jeweiliger Mitarbeiter steht einer vollständigen Aufklärung der Anleger über die Risiken der Beteiligung entgegen, weil sich die Vergütung proportional zu den vermittelten Vertragsabschlüssen verhält.

Anreize, andere AIF oder bestimmte Anleger zu bevorzugen

Es können finanzielle oder sonstige Anreize bestehen, die Interessen eines anderen AIF, eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern über die Interessen der Investmentgesellschaft zu stellen oder die Interessen eines Anlegers über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern der Investmentgesellschaft zu stellen.

Beispiel: Werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft aus verschiedenen AIF unterschiedlich hohe Vergütungssätze bezogen, die jeweils vom Wert des AIF abhängig sind, entsteht ein Anreiz, für Wertzuwächse insbesondere bei solchen AIF zu sorgen, für die ein höherer Vergütungssatz gilt.

Konkurrenz

Es kann zu Interessenkonflikten kommen, wenn nicht nur die Investmentgesellschaft sondern auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen oder sonstige Unternehmen, auf die sie Aufgaben übertragen hat, oder deren Mitarbeiter oder mehrere von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete AIF oder bestimmte Anleger demselben Geschäft nachgehen.

Beispiel: Der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird ein Vermögensgegenstand zum Erwerb angeboten, der nicht nur für den Erwerb durch die Investmentgesellschaft in Frage kommt, sondern auch für den Erwerb durch andere AIF, die von ihr verwaltet werden, etwa die im Abschnitt „Belegte Historie bestehender Fonds“ (Seite 5) genannten Vorgängerfonds.

Anreize von Dritten

Es ist möglich, dass Dritte der Kapitalverwaltungsgesellschaft, einem mit ihr verbundenen Unternehmen oder einem sonstigen Unternehmen, auf das sie Aufgaben übertragen hat, oder einem Mitarbeiter über die für eine Leistung übliche Gegenleistung hinaus Geld, Güter oder Dienstleistungen versprechen oder gewähren.

Beispiel: Ein Dritter verspricht einem Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft Vorzugskonditionen für ein privates Geschäft, wenn der Mitarbeiter dafür sorgt, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft mit dem Dritten eine Geschäftsbeziehung eingeht.

IV. Spezielle Risiken bei den Zielvermögen

Vermietungsrisiko

Ein generelles Risiko einer jeden (auch indirekten) Investition in Immobilien besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilien zu Mieten, die den wirtschaftlichen Erwartungen an die Investition entsprechen. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarten Pflichten nicht erfüllen und ausfallen. Nach vertragsgemäßem oder auch vorzeitigem Ablauf bestehender Mietverträge besteht das Risiko, dass die Flächen im Anschluss nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete als ursprünglich erwartet weitervermietet werden können. Dies würde jeweils zu Einnahmeausfällen bei den betroffenen Zielvermögen führen, die sich auch anlagegefährdend auswirken können. Niedrigere als die kalkulierten Inflationsraten können im Laufe der Jahre dazu führen, dass die in den Mietverträgen üblicherweise vereinbarte Anpassung der Miete an die Preisentwicklung nicht zu den kalkulierten Mietsteigerungen führt. Im ungünstigsten Fall können die Einnahmeausfälle so hoch sein, dass die Zins- und Tilgungszahlungen für die von einem Zielvermögen aufgenommenen Kredite nicht mehr bedient werden können und die Kreditgeber die Immobilien verwerten, wodurch auch ein Totalverlust der in die betroffenen Zielvermögen investierten Mittel eintreten kann. Dies kann sich anlagegefährdend auswirken.

Marktrisiko

Die Wertentwicklung von Immobilien hängt in erster Linie von den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, aber auch von Faktoren wie Standort, Nutzungsmöglichkeiten, Bauqualität sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung ab. Es kann vorkommen, dass durch eine Erhöhung des Flächenangebotes an dem jeweiligen Standort die Leerstandsrate steigt oder das Mietniveau sinkt und in der Folge sowohl die laufenden Mieteinnahmen

als auch die Wertentwicklung der Immobilien deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben. Die Vermietbarkeit von Büroimmobilien hängt insbesondere vom Bedarf an Büroarbeitsplätzen am jeweiligen Standort ab. Dieser kann aufgrund konjunktureller Einflüsse allgemein sinken oder an einzelnen Standorten beispielsweise in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Attraktivität einzelner Städte für Unternehmensansiedlungen oder auch aufgrund unternehmenspolitischer Entscheidungen von Großunternehmen zurückgehen. Mittel- und langfristig könnte auch eine zunehmende Bedeutung von Heimarbeitsplätzen zu einem Rückgang benötigter Büroflächen führen. Bei Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen hat unter anderem das Konsumverhalten der Bevölkerung maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität für Mieter. Hier können sich sowohl lokale Faktoren, wie die Wettbewerbssituation am Standort, als auch allgemeine Trends ändern. Insbesondere der zunehmende Onlinehandel könnte langfristig negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Immobilien haben. Diese Einflüsse können sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken. Zu geringe Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien durch die Zielvermögen können sich anlagegefährdend auswirken.

Kostenrisiko

Es können Ertragseinbußen bis hin zu (anlagegefährdenden) Vermögensverlusten dadurch entstehen, dass bei den Zielvermögen höhere als die kalkulierten Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung anfallen. Maßgeblichen Einfluss hierauf haben folgende Entwicklungen: Preissteigerungen können möglicherweise nicht oder nicht in voller Höhe über entsprechende Klauseln in den Mietverträgen auf die Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus ist es insbesondere in Zusammenhang mit Neu- oder Anschlussvermietungen möglich, dass zusätzliche Aufwendungen nötig werden. Zusätzliche Aufwendungen können aber auch durch veränderte Anforderungen der Mieter erforderlich werden, um den Werterhalt der Immobilien sicherzustellen. Solche Aufwendungen können auch früher notwendig werden als kalkuliert. Bei Verkauf der Immobilien können weitere Aufwendungen zur Revitalisierung der Immobilien anfallen. Dies kann zu Verlusten führen und sich somit anlagegefährdend auswirken.

Entwicklungs- und Baurisiken

Zielvermögen können in den Neubau, Umbau und die Revitalisierung von Immobilien investieren. Diese bergen zusätzliche Risiken: Projekte können möglicherweise aufgrund rechtlicher, witterungsbedingter oder bautechnischer Gründe nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Dies kann zu Kostenüberschreitungen führen oder auch zur Kündigung bereits geschlossener Mietverträge, sofern Übergabefristen überschritten werden. Die Immobilien sind häufig noch nicht vollständig vermietet. Bei Verkauf der Objekte hängt der Kaufpreis üblicherweise von den tatsächlichen Mieteinnahmen ab, so dass sich geringere als kalkulierte Mieteinnahmen unmittelbar auf den erzielbaren Kaufpreis auswirken. Die kalkulierten Kosten sind meist nur teilweise vertraglich fixiert, so dass das Risiko von Kostenüberschreitungen besteht. Während der Bauarbeiten können chemische Verunreinigungen der Altbausubstanz oder des Bodens oder Kampfmittel entdeckt werden, deren Beseitigung ebenfalls zu Kostensteigerungen führen kann. Rechtsstreitigkeitsrisiken, beispielsweise durch Klagen von Anwohnern, können zu Verzögerungen oder zusätzlichen Kosten führen. Der wirtschaftliche Erfolg von Immobilieninvestitionen mit Entwicklungs- und Baurisiken hängt insbesondere von der Veräußerung der Immobilien ab. Sollte eine Veräußerung nicht im erwarteten Zeitrahmen oder zu den kalkulierten Konditionen möglich sein, hätte dies unter Umständen gravierende Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis dieser Investitionen. So können beispielsweise Änderungen im Wettbewerbsumfeld einen Verkauf deutlich verzögern oder nur zu einem reduzierten Preis zulassen. Immobilieninvestitionen mit Entwicklungs- und Baurisiken werden üblicherweise zu einem deutlich höheren Anteil durch Bankkredite finanziert als Bestandsimmobilien mit der Folge einer höheren Hebelwirkung. Das bedeutet, dass bereits kleinere Kostenüberschreitungen, verringerte Mieteinnahmen oder reduzierte Veräußerungserlöse zu einem überproportionalen Verlust des eingesetzten Kapitals führen können. Entwicklungs- und Baurisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Baumängel, Genehmigungs- und Altlastenrisiken

Auch bereits fertig gestellte Immobilien können Mängel aufweisen. Insbesondere können Ausführung und Nutzung baulicher Anlagen von den erteilten Genehmigungen abweichen, ohne dass dies bei entsprechenden Untersuchungen festgestellt wird. Auch können bauliche Anlagen ohne erforderliche Genehmigung errichtet, geändert oder umgenutzt worden sein, weil die Baubeteiligten oder Behörden davon ausgegangen sind, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Es ist nicht immer sichergestellt, dass eine vorhandene Bebauung und Nutzung Bestandschutz genießt, so dass sie ggf. nachträglich geändert werden muss. Unentdeckte oder unterschätzte Mängel und Bodenverunreinigungen können zu unerwarteten finanziellen Belastungen führen. Baumängel-, Genehmigungs- und Altlastenrisiken können sich auch anlagegefährdend auswirken.

Serviceimmobilien

Die Investmentgesellschaft kann einen Teil des Anlagekapitals auch für den Erwerb von Anteilen an Zielvermögen verwenden, die ihrerseits in so genannte Serviceimmobilien investiert haben. Hierzu rechnen Immobilien, bei denen das jeweilige Zielvermögen Eigentümer und damit Vermieter der betreffenden Immobilie ist, der wirtschaftliche und organisatorische Betrieb der Immobilie jedoch durch einen selbständigen, von dem Zielvermögen unabhängigen

Betreiber erfolgt. So kann beispielsweise das Zielvermögen Eigentümer einer Hotelimmobilie sein, der wirtschaftliche und organisatorische Betrieb des Hotels jedoch durch eine selbständige, von dem Zielvermögen unabhängige Hotelkette erfolgen, die die Hotelimmobilie von dem Zielvermögen angemietet oder gepachtet hat. Der nachhaltige Vermietungserfolg von Serviceimmobilien, hängt regelmäßig, häufig auch aufgrund umsatzabhängiger Miet- oder Pachthöhen, überproportional stark davon ab, dass der jeweilige Betreiber mit seinem in der Immobilie ausgeübten Geschäftsbetrieb erfolgreich am Markt agiert, also beispielsweise ein Hotelbetreiber über auskömmliche Belegungsquoten und Zimmerpreise verfügt oder ein Kinobetreiber auskömmliche Besucherzahlen vorweisen kann. Sollte ein wirtschaftlicher Betrieb der Immobilie nicht möglich sein, hätte dies regelmäßig zur Folge, dass der Betreiber zunächst versucht, einen niedrigeren Miet- oder Pachtzins oder bspw. eine Beteiligung an den Modernisierungskosten zu verhandeln oder - falls auch dies einen wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie nicht ermöglicht - dass der Betreiber den Geschäftsbetrieb in der Immobilie einstellt. Serviceimmobilien sind in der Regel auf die speziellen Bedürfnisse des Betreibers zugeschnitten. Dies hätte im Fall des Auszugs eines bisherigen Betreibers und für den Fall, dass kein neuer Betreiber zur Fortführung der bisherigen Nutzungsart gefunden werden kann, regelmäßig hohe Kosten für die Umwidmung der Immobilie in eine neue, marktgängige Nutzungsart für den betreffenden Standort zur Folge. Die vorgenannten Einflüsse können sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilie negativ auswirken. Zu geringe Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien durch die Zielvermögen können sich anlagegefährdend auswirken.

Risiken aus divergierenden Wirtschaftsentwicklungen

Ausländische Immobilienmärkte entwickeln sich zum Teil dynamischer als die deutschen. Dies bedeutet, dass bei negativen allgemeinen Entwicklungen die Auswirkungen auf die Ertragssituation ausländischer Immobilien größer sein können als bei deutschen Immobilien. Die Inflationsraten in verschiedenen Ländern sind weitgehend unabhängig voneinander. Die langfristige Steigerung der laufenden Mieteinnahmen und in der Folge auch die Wertentwicklung der Immobilien sind eng mit der allgemeinen Preisentwicklung im Belegenheitsland der Immobilien verknüpft. Sollte die Inflationsrate in Deutschland höher sein als in einem der Investitionsländer, so hätte dies zur Folge, dass die Einnahmen- und Wertentwicklung der in diesem Land getätigten Investitionen geringer ist als die inländische Inflationsrate. In diesem Fall würden diese Auslandsinvestitionen in Immobilien aus deutscher Sicht möglicherweise einen geringeren oder keinen Inflationsausgleich bieten. Die genannten Risiken können sich somit auch anlagegefährdend auswirken.

Fungibilitätsrisiken

Die unter „Allgemeine Risiken“ dargestellten Fungibilitätsrisiken bestehen auch im Hinblick auf die Anteile an den Zielvermögen. Dies kann dazu führen, dass im Falle der Liquidation der Investmentgesellschaft die Anteile an den Zielvermögen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen veräußerlich sind, so dass sich die Dauer der Liquidation verlängern und anlagegefährdende Verluste eintreten können.

Weitere Risiken

Es bestehen weitere Risiken, die unter „Allgemeine Risiken“ beschrieben sind, insbesondere Währungsrisiken und Risiken aus ausländischen Rechtsordnungen (bei Auslandsimmobilien), Fremdfinanzierungsrisiken und Versicherungsrisiken.

V. Steuerliche Risiken

Rechtsänderungsrisiko

Die steuerlichen Ausführungen in diesem Dokument beruhen auf der Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Anwendung der derzeitigen Steuergesetze. Regelmäßige Steueränderungen, auch grundlegende Steuerreformen erfolgen zum Teil in kurzen Zeitabständen. Das Risiko der Änderung steuerrechtlicher Regelungen sowie deren Auslegung durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung trägt allein der Anleger.

Risiko abweichender steuerlicher Beurteilung durch Finanzbehörden und Finanzgerichte

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit zur steuerlichen Behandlung der Einkünfte der Investmentgesellschaft und der Anleger eine andere Auffassung als die Kapitalverwaltungsgesellschaft vertritt. Das kann die nachfolgend im Einzelnen dargestellten steuerlichen Risiken betreffen sowie die übrigen steuerlichen Aspekte des Beteiligungsangebotes.

Eine abweichende Ansicht der Finanzverwaltung kann im Besteuerungsverfahren bei Erstellung der Steuerbescheide sowie anlässlich einer Betriebsprüfung zum Tragen kommen. Erst nach Abschluss dieser Verfahren und eventuell daran anschließender Einspruchs- und finanzgerichtlicher Verfahren ist für das betreffende Veranlagungsjahr die steuerliche Behandlung geklärt.

Die steuerliche Behandlung der Geschäftsvorfälle eines Veranlagungsjahres hindert die Finanzverwaltung nicht daran, in darauf folgenden Jahren hiervon abweichend zu entscheiden.

Risiken

Eine von der Darstellung in diesem Dokument abweichende steuerliche Behandlung könnte negative Auswirkungen auf die steuerlichen Ergebnisse der Investmentgesellschaft und der Anleger bis hin zu anlegergefährdenden Wirkungen haben.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass dem Anleger aufgrund eines anteilig auf ihn entfallenden steuerlichen Ergebnisses aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft bereits steuerliche Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass durch die Investmentgesellschaft eine Ausschüttung erfolgt. Die Steuerschuld hat der Anleger in diesen Fällen aus seinem übrigen Vermögen zu leisten.

Es können auch rückwirkend noch nicht endgültig steuerlich veranlagte Veranlagungszeiträume geändert werden und sowohl bei der Investmentgesellschaft als auch bei den Anlegern Zinsen nach der Abgabenordnung von derzeit 1,8 % p. a. auf Steuernachforderungen (bzw. 6 % z.B. bei Aussetzung der Vollziehung) anfallen; der Zinssatz kann bei einer Änderung des Basiszinssatzes angepasst werden (vgl. §§ 233a, 238 AO).

Ungleiche steuerliche Ergebniszuweisungen

Die Anleger beteiligen sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Es ist trotz entsprechender gesellschaftsvertraglicher Regelungen nicht sichergestellt, dass die (anfänglich negativen) steuerlichen Ergebnisse den Anlegern gleichmäßig entsprechend der gezeichneten (und geleisteten) Einlagen zugewiesen werden. Dies kann dazu führen, dass die Anleger ein höheres Ergebnis zu versteuern haben, als dies bei gleichzeitigem Beitritt aller Anleger der Fall wäre.

Gewerblicher Grundstückshandel

Für Anleger mit einem Anteil von mehr als 10 % an der Investmentgesellschaft oder in dem Fall, dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils mehr als 250.000,00 Euro beträgt, besteht das Risiko, dass für die Prüfung, ob auf der Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, der Anteil des Steuerpflichtigen an der Investmentgesellschaft berücksichtigt wird.

Grunderwerbsteuer

Soweit sich durch den Gesellschafterwechsel bei einem Zielvermögen innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar um mehr als 90 % verändert, besteht das Risiko einer erneuten Grunderwerbsteuerfestsetzung, das die Einkünfte des Zielvermögens und damit die Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft reduzieren kann. Hält die Investmentgesellschaft oder eine Gruppe, zu der die Investmentgesellschaft gehört, wirtschaftlich mindestens 90 % an einem Zielvermögen, so wird sie bei einem solchen Wechsel im Gesellschafterbestand ggf. selbst zum Grunderwerbsteuerschuldner.

Doppelbesteuerung und Erklärungspflichten im Ausland, Führen von Einlagenkonten ausländischer Kapitalgesellschaften

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sehen Investitionen im Ausland vor. Trotz der bestehenden zwischenstaatlichen Doppelbesteuerungsabkommen und der insofern teilweise anzuwendenden Freistellungs-methode mit oder ohne Progressionsvorbehalt bzw. der Anrechnungsmethode kann es ertragsteuerlich, aber insbesondere bei anderen Steuerarten (Gewerbsteuer, Erbschaftsteuer) zu einer teilweisen oder vollständigen Doppelbesteuerung der ausländischen Einkünfte kommen. Es besteht auch das Risiko der Kündigung solcher Abkommen mit der Folge einer möglichen Doppelbesteuerung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gesellschafter aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft in einem anderen Land, in welchem die Investmentgesellschaft investiert, künftig zusätzlich eine eigene Steuererklärung einreichen muss.

Die Rückgewähr von nicht in das Nennkapital geleisteten Einlagen bei Kapitalgesellschaften gehört grundsätzlich nicht zu den steuerpflichtigen Einnahmen, soweit die Verminderung des Einlagenkontos i.S.d. § 27 KStG als verwendet gilt. Hierzu ist ein gesondertes Feststellungsverfahren notwendig, dessen Ergebnis für die steuerliche Behandlung bindend ist. Es besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft nicht genügend Einfluss auf derartige Beteiligungsunternehmen ausüben kann, um die geforderte Erklärung zur Führung des Einlagenkontos abzugeben. Ohne diese antragsgebundene Feststellung würden die Kapitalrückzahlungen aus solchen Investments steuerpflichtig werden.

VI. Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsprozess

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt im Investitionsprozess der Investmentgesellschaft auch Nachhaltigkeitsrisiken. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.

Risiken

Nachhaltigkeitsrisiken wirken direkt oder indirekt auf andere im Kapitel „Risiken“ dargestellten Risikoarten ein und stellen sich insbesondere als Portfoliorisiken, Marktrisiken, Fremdfinanzierungsrisiken, Versicherungsrisiken, Kostenrisiken, Umwelt- bzw. Altlastenrisiken, Bonitäts- und Vertragserfüllungsrisiken, Prognose- und Bewertungsrisiken sowie Risiken aus höherer Gewalt dar.

Die Investmentgesellschaft investiert vorwiegend indirekt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken daher insbesondere bei der Auswahl der Zielvermögen, und zwar sowohl bezogen auf die Manager der Zielvermögen als auch bezogen auf deren Investitionen, wie sie sich in den Veröffentlichungen für die Zielvermögen darstellen.

So kann sich etwa der hohe Energie- oder Sanierungsbedarf einer Immobilie oder ihre mangelnde Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch die Wahrscheinlichkeit, dass sie von extremen Elementarereignissen betroffen sein wird, unter Umweltaspekten als Nachhaltigkeitsrisiko herausstellen. Im Hinblick auf die Unternehmensführung des Zielfondsmanagers gilt dies etwa für eine intransparente Berichterstattung, aber auch für sonstige Defizite in den Bereichen Unternehmensführung und Soziales, die zum Verlust von Reputation, Personal und Know-how führen können.

Zur Feststellung von Nachhaltigkeitsrisiken verwendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihres Sorgfaltsprüfungsprozesses (Due Diligence) Checklisten zur Beurteilung der Qualität des Zielfondsmanagers und der Immobilien und Finanzdaten des Zielvermögens. Im Rahmen der Anlageentscheidung wird beurteilt, ob die jeweils identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken ein Ausschlusskriterium darstellen oder ob sie bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt werden können.

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite

Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, die im Investitionsprozess noch nicht erkennbar waren oder nicht erfasst wurden oder zwar erkannt, aber in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit oder ihren Auswirkungen unterschätzt wurden. Dies könnte zu einer Verringerung der Einnahmen der Zielvermögen und zu einer Wertminderung ihrer Vermögensgegenstände führen und damit auch zu einem Rückgang der Einnahmen der Investmentgesellschaft und einer Wertminderung im Vermögen der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft könnte dann geringere Auszahlungen leisten als prognostiziert. In diesem Fall würde sich die Rendite der Anleger verringern bis hin zu Verlusten der Anleger, die sich anlagegefährdend auswirken können. Eine quantitative Aussage ist hierzu aufgrund der bestehenden Prognoseunsicherheit derzeit nicht möglich.

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei Investitionen der Investmentgesellschaft etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht nach den Maßgaben der Verordnung (EU) 2019/2088, da hinsichtlich der zu erwerbenden Beteiligungen an Zielunternehmen keine ausreichenden Informationen zu Nachhaltigkeitsfaktoren vorliegen.

Hinweis

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Anlagestrategie und Ziele

I. Anlagestrategie

Die Investmentgesellschaft wird durch Erwerb auf dem Zweitmarkt für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengestelltes Portfolio aus den nach ihren Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenständen aufbauen (siehe „Art der Vermögenswerte“, Seite 28). Konkrete Anlageobjekte stehen bei Beginn des Vertriebs nicht fest. In den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den von ihr zu treffenden Anlageentscheidungen zu beachten sind, ist zur Umsetzung der Anlagestrategie Folgendes festgelegt:

Zielvermögen

Die Investmentgesellschaft erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF, Beteiligungen an Unternehmen und Anteile oder Aktien an Gesellschaften, wie sie auf Seite 28 unter „Art der Vermögenswerte“ Nummer 1 bis 4 aufgeführt sind.

Nutzungsart

Zielvermögen ist nur ein solches, das (gemessen an der Summe der vermietbaren Flächen seiner sämtlichen Anlageobjekte) zu mindestens 80 % in Immobilien mit einer oder mehreren der folgenden Nutzungsarten investiert: Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Service. Der auf Serviceimmobilien entfallende Anteil darf, bezogen auf die Summe der vermietbaren Fläche aller Zielvermögen, maximal 15 % betragen.

Sitzstaaten

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in inländische Zielvermögen (mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland) investiert.

Belegenheitsstaaten

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Zielvermögen angelegt, die überwiegend in Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland investieren.

Beteiligungshöhe

Es werden nur Minderheitsbeteiligungen eingegangen, d. h. die Gesellschaft erlangt weder eine Kapital- noch eine Stimmenmehrheit noch auf sonstige Weise die Kontrolle über Zielvermögen.

Wertschöpfungsstrategie

Die Investmentgesellschaft erwirbt die Anteile an den Zielvermögen, um sie langfristig zu halten. Bei Eintritt unerwarteter Wertentwicklungen der Zielvermögen kann die Investmentgesellschaft auch opportunistisch handeln.

Mindestallokation

Die vorstehende Mindestallokation muss innerhalb von 36 Monaten nach Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) erreicht werden. Die Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter, welcher einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwölf Monate verlängert werden.

Reinvestitionen

Reinvestitionen sind bis zum 31.12.2034 zulässig, sofern im jeweiligen Kalenderjahr (pro rata temporis der Beteiligungsdauer des Vorjahres) Ausschüttungen (gemäß § 8 der Anlagebedingungen) in Höhe von mindestens 5,5 % der gezeichneten Einlagen an die Anleger geleistet werden können. Die Reinvestitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter, welcher einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwölf Monate verlängert werden.

Wertpapiere

Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Wertpapieren gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

Geldmarktinstrumente

Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

Bankguthaben

Bis zum Erwerb von anderen Vermögensgegenständen nach Maßgabe der Anlagebedingungen wird das Investmentvermögen in Bankguthaben gehalten. Die Bankguthaben können bis auf eine Mindestliquiditätsreserve verringert werden.

Risikomischung

Die Investmentgesellschaft investiert nach dem (für geschlossene Publikums-AIF) in § 261 Abs. 1 KAGB festgelegten Grundsatz der Risikomischung. Die Investmentgesellschaft muss 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Staaten

Die Investmentgesellschaft darf Vermögensgegenstände in allen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, sowie jeweils höchstens bis zu 10 % des Wertes des Investmentvermögens in folgenden Staaten erwerben, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegen sind:

Australien, Neuseeland, Schweiz, Vereinigtes Königreich.

Währungsrisiko

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % 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 übersteigt.

II. Ziele

Die Investmentgesellschaft verfolgt mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie das Ziel, während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft Liquiditätsüberschüsse in Euro zu erzielen, die bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden. Es werden ab dem Jahr 2024 Ausschüttungen in Höhe von jährlich 5,5 % der gezeichneten Einlagen prognostiziert.

Der Prognose liegen folgende Annahmen zugrunde: Es wird angenommen, dass die Gesellschaft gezeichnete Einlagen in Höhe von 20 Mio. Euro einwerben und am Zweitmarkt Anteile an ca. 20 verschiedenen Zielvermögen erwerben kann. Für die Beteiligungen an den Zielvermögen werden unterschiedliche Restlaufzeiten zwischen vier und vierzehn Jahren unterstellt, wobei schwerpunktmäßig mit längeren Laufzeiten gerechnet wird. Es wird dabei unterstellt, dass der Ankauf durchschnittlich zu etwa 120 % der auf die Anteile ursprünglich gezeichneten Einlagen erfolgt und dass die Zielvermögen bezogen auf die Anschaffungskosten der Investmentgesellschaft für die Anteile laufende Auszahlungen in der Größenordnung zwischen 5 % und 6 % p. a. an die Investmentgesellschaft leisten. Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden (vor Abzug laufender Kosten) über die Gesamtdauer der Beteiligungen an den Zielvermögen bezogen auf die Anschaffungskosten Rückflüsse aus den Zielvermögen in Höhe von durchschnittlich ca. 220 % erwartet.

Art der Vermögenswerte, Techniken und damit verbundene Risiken

I. Art der Vermögenswerte

Der BVT Zweitmarkt Immobilien V darf gemäß § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände gemäß nachfolgenden Nummern 5 bis 7 oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
2. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind;
3. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, die nur Immobilien sowie Vermögensgegenstände gemäß vorstehenden Nummern 1 und 2 und nachfolgenden Nummern 5 bis 7 erwerben dürfen;

4. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292c KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, die nur Immobilien sowie Vermögensgegenstände gemäß vorstehenden Nummern 1 und 2 und nachfolgenden Nummern 5 bis 7 erwerben dürfen;
5. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB;
6. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
7. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

II. Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens

Nach den Anlagebedingungen ist eine mäßige Kreditaufnahme sowie die Belastung von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft zulässig. Ferner sind Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust zulässig. Ihr Einsatz darf somit nicht zu dem Zweck erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen, sondern darf nur dem Werterhalt des Investmentvermögens dienen.

Kreditaufnahme und Belastungen

Die Investmentgesellschaft darf nach den Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft aufnehmen, 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.

Die Investmentgesellschaft darf nach den Anlagebedingungen Vermögensgegenstände belasten und Forderungen aus Rechtsverhältnissen abtreten und belasten, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, und zwar bis zur Höhe von 20 % 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. Die Belastung von Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft muss mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar und marktüblich sein. Die Belastung darf nur erfolgen, wenn die Verwahrstelle zustimmt.

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

Die Investmentgesellschaft wird sich an Zielvermögen beteiligen, die Kredit aufnehmen und ihre Vermögensgegenstände belasten. Für die Kreditaufnahme der Zielvermögen gelten die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und Belastung nicht.

Geschäfte mit Derivaten

Es besteht keine konkrete Absicht der Investmentgesellschaft, die vorgenannten Techniken und Instrumente einzusetzen. Geschäfte mit Derivaten können jedoch, beispielsweise zur Absicherung von Zinsänderungs- und Währungsrisiken, von den Zielvermögen getätigt werden, an denen die Investmentgesellschaft sich zur Umsetzung ihrer Anlagestrategie beteiligt. Hierzu können folgende Geschäfte eingegangen werden:

Zinsswaps

Bei einem Zinsswap verspricht der Vertragspartner, der aus einem Kredit Zinsen in veränderlicher Höhe schuldet, seinem Tauschpartner künftige Zahlungen in fester Höhe. Der Tauschpartner verspricht im Gegenzug, den jeweils in veränderlicher Höhe geschuldeten Zinsbetrag zu zahlen. Hierdurch können Wertverluste aus Zinsänderungen verringert werden.

Währungsswaps

Bei einem Währungsswap verspricht der Vertragspartner, der auf einen Kredit oder aus einem sonstigen Vertragsverhältnis Zahlungen in Fremdwährung leisten muss, seinem Tauschpartner künftige Zahlungen in der eigenen Währung. Der Tauschpartner verspricht im Gegenzug, den jeweils in der Fremdwährung geschuldeten Betrag zu zahlen. Hierdurch können Wertverluste aus Wechselkurschwankungen verringert werden.

Zins-Währungsswaps

Zins- und Währungsswaps können auch zu Zins-Währungsswaps kombiniert werden.

Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Caps)

Ein Zinscap sieht Ausgleichszahlungen zwischen den Vertragspartnern für den Fall vor, dass ein als Referenzzinssatz festgelegter Marktzinssatz (z. B. EURIBOR) eine zuvor bestimmte Grenze überschreitet.

Anlagebeschränkungen

Regelmäßig verpflichtet sich ein Capverkäufer (Kreditinstitut) am Ende der vereinbarten Zinsperioden, dem Capkäufer die Differenz zwischen der festgelegten Zinsobergrenze (Cap) und dem vereinbarten, insofern höheren, variablen Referenzzinssatz zu zahlen. Bleibt der Marktzins unter dem Cap, werden keine Ausgleichszahlungen fällig.

Wirtschaftlich betrachtet bestehen Caps aus einer Serie von Optionen des Capkäufers auf Zinssätze, die durch Ausgleichszahlungen des Capverkäufers erfüllt werden. Der Capkäufer zahlt dem Capverkäufer für den Abschluss des Zinscaps eine Prämie.

Terminkontrakte

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswerts zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts.

Terminkontrakte (Futures/Forwards) können zu Absicherungszwecken für Zins- und Devisengeschäfte eingesetzt werden.

III. Mit den Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken

Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die im Kapitel „Risiken“ (Seite 16) dargestellt sind.

Anlagebeschränkungen

Bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft müssen folgende Anlagebeschränkungen beachtet werden:

I. Anlagegrenzen

Die sich aus § 2 der Anlagebedingungen ergebenden Anlagegrenzen sind im Abschnitt „Anlagestrategie“ (Seite 27) beschrieben.

II. Kreditaufnahme und Belastungen

Die sich aus § 3 der Anlagebedingungen ergebenden Grenzen der Kreditaufnahme und der Belastung sind im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastungen“ (Seite 29) beschrieben.

III. Derivate

Die sich aus § 4 der Anlagebedingungen ergebenden Beschränkungen beim Einsatz von Derivaten sind im Abschnitt „Geschäfte mit Derivaten“ (Seite 29) beschrieben.

Master- oder Dach-Investmentvermögen

I. Master-AIF

Die Investmentgesellschaft ist kein Feeder-AIF im Sinne des KAGB.

II. Dach-Investmentvermögen

Der Sitz der Zielvermögen kann sich in der Bundesrepublik Deutschland, anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in folgenden Staaten außerhalb des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum befinden:

Australien, Neuseeland, Schweiz, Vereinigtes Königreich.

Leverage

I. Einsatz von Leverage, Art und Quellen

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko der Investmentgesellschaft und ihrem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, in Derivate

eingebettete Hebelfinanzierung und andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades (vgl. § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB).

Die Investmentgesellschaft verfügt über die Möglichkeit zur Kreditaufnahme und die Nutzung von Derivaten zu Absicherungszwecken. Einzelheiten sind im Abschnitt „Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens“ (Seite 29) dargestellt.

II. Beschränkungen für den Einsatz von Leverage

Die für die Kreditaufnahme und die Nutzung von Derivaten geltenden Beschränkungen sind im Abschnitt „Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens“ (Seite 29) dargestellt.

III. Maximaler Umfang des Leverage

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach den von der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 vorgeschriebenen Methoden (Brutto-Methode und Commitment-Methode) berechnete Risiko der Investmentgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 1,2-fache übersteigt. Während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für die Dauer von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs, kann es zu einer Überschreitung des angegebenen Höchstmaßes kommen. In der Folgezeit kann der Leverage abhängig von den Marktbedingungen schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen des angegebenen Höchstmaßes kommen kann.

Nach den Regeln der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 bleiben Risiken, die in den Zielvermögen enthalten sind, also insbesondere die Kreditaufnahme der Zielvermögen, bei der Berechnung außer Betracht, weil es sich um Finanz- und Rechtsstrukturen handelt, an denen Dritte beteiligt sind, und diese Strukturen nicht eigens dafür geschaffen wurden, das Risiko auf Ebene der Investmentgesellschaft direkt oder indirekt zu erhöhen, und sie nicht von der Investmentgesellschaft kontrolliert werden.

IV. Sicherheiten und Vermögenswerte

Bei Abschluss von Derivategeschäften zu Sicherungszwecken nimmt die Investmentgesellschaft ggf. Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren. Als Sicherheiten können beispielsweise Bankguthaben bzw. Pfandrechte an Bankguthaben dienen. Ihre Wiederverwendung ist nicht zulässig.

V. Risiken durch den Einsatz von Leverage

Die mit dem Einsatz von Leverage und der Gewährung von Sicherheiten verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die im Kapitel „Risiken“ (Seite 16) dargestellt sind.

Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Die Anlagestrategie oder die Anlagepolitik oder beides können durch eine Änderung der Anlagebedingungen geändert werden.

Die Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Zustimmung durch einen Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft. Die Anleger haben hierbei Stimmrecht entsprechend ihrem Kapitalanteil. Für die Zustimmung ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Änderungen sind ferner nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich, soweit in ihre Rechte und Pflichten eingegriffen wird.

Vertragsbeziehung des Anlegers

I. Wichtigste rechtliche Auswirkungen der Vertragsbeziehung

Der Anleger wird Kommanditist der Investmentgesellschaft. Er hat damit die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, wie sie sich aus den Regelungen des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen ergeben.

Wichtige Regelungen des Gesellschaftsvertrages

Der nachfolgende Abschnitt beschreibt die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ist im vollen Wortlaut ab Seite 54 abgedruckt.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens der Investmentgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 und 285 bis 292c KAGB zum Nutzen ihrer Anleger.

Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens

Die Investmentgesellschaft hat die derigo GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt, der insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegt.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Real Select Beteiligungs GmbH ist als persönlich haftender Gesellschafter zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet.

Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die im Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die durch die Beauftragung Dritter entstehenden Kosten trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen.

Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen, die nach den Vorschriften des KAGB der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorbehalten sind, führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen bzw. gemäß der ihr erteilten Vollmacht im Namen der Gesellschaft durch.

Der persönlich haftende Gesellschafter sowie seine gesetzlichen Vertreter sind zum Abschluss von Geschäften mit sich selbst im eigenen Namen und als Vertreter eines Dritten berechtigt.

Wettbewerbsverbot

Für den persönlich haftenden Gesellschafter sowie für seine gesetzlichen Vertreter gilt kein Wettbewerbsverbot.

Ermittlung und Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse

Der von der Investmentgesellschaft erzielte Gewinn oder Verlust wird anhand des für das jeweilige Geschäftsjahr von der Geschäftsführung aufgestellten und von den Gesellschaftern festgestellten Jahresabschlusses ermittelt.

Um eine faire Beteiligung der Anleger an den einmaligen Kosten der Beitrittsphase sicherzustellen, werden dem Kostenvorausbelastungskonto des Anlegers bei seinem Beitritt nach Maßgabe der Anlagebedingungen Verlustanteile in Höhe der Summe der auf seinen Anteil entfallenden Initialkosten und des Ausgabeaufschlags belastet.

Die Beteiligung an den hiernach verbleibenden, realisierten Ergebnissen sowie an der zur Auszahlung an die Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität der Investmentgesellschaft richtet sich nach dem Verhältnis der Kapitalanteile; haben sich die Kapitalanteile im abgelaufenen Geschäftsjahr geändert, so werden die Veränderungen bei der anschließenden Verteilung der Ergebnisse und der Auszahlung zeitanteilig (pro rata temporis) berücksichtigt.

Um eine faire Beteiligung der Anleger an den anfänglichen (negativen) Ergebnissen zu erreichen, werden nach Möglichkeit abweichend von vorstehendem Absatz anfangs Vorabanteile an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zugewiesen, bis die Anleger unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Einlageleistung rechnerisch im Verhältnis ihrer Kapitalanteile an den (nach Belastung der Verlustanteile in Höhe der Kostenvorausbelastung verbleibenden) kumulierten Ergebnissen derjenigen Geschäftsjahre beteiligt sind, in denen vertragsgemäß die gezeichneten Einlagen zu leisten waren.

Soweit ein in der Sphäre eines Gesellschafters entstehender Gewinn oder Verlust (z. B. aufgrund von Sonderbetriebseinnahmen oder aufgrund einer steuerlichen Ergänzungsbilanz oder verlorener gewerbsteuerlicher Verlustvorträge) dem Gewerbeertrag der Investmentgesellschaft zuzurechnen sein sollte, geht die hierauf festgesetzte Gewerbesteuer zu Lasten des betreffenden Gesellschafters und eine sich hieraus ergebende Gewerbesteuerersparnis zu Gunsten des betreffenden Gesellschafters. Dies ist – soweit liquide möglich – im Rahmen der Gewinnverteilung als Zu- oder Abrechnung zu berücksichtigen, im Übrigen über das Verrechnungskonto des Gesellschafters bar auszugleichen. Hierbei kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen, soweit dies zu einer Nachschussverpflichtung des Gesellschafters führen würde.

Die vorstehenden Regeln gelten auch für die Zuweisung eines etwaigen Liquidationsüberschusses der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft verwendet die Erträge im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Liquiditätsmanagement verantwortet. Die hierbei zu beachtende Ausschüttungspolitik richtet sich nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hiernach soll die verfügbare Liquidität an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht für die in den Anlagebedingungen vorgesehenen Investitionen und Reinvestitionen bzw. als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird.

Vertragsbeziehung des Anlegers

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

Auszahlungen sind auch insoweit zulässig, als Verluste oder Auszahlungen vorgetragen und nicht durch Gewinne ausgeglichen sind. Sie sind jedoch unzulässig, soweit hierdurch beim persönlich haftenden Gesellschafter das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert würde (§ 30 GmbHG).

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Mitwirkungsrechte der Anleger

Die Anleger sind zur Mitwirkung in allen Angelegenheiten der Investmentgesellschaft berechtigt, sofern diese nicht zu den Aufgaben der Geschäftsführung bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehören. Das Mitwirkungsrecht umfasst insbesondere die Bestellung des Abschlussprüfers, die Feststellung der Jahresabschlüsse, die Entlastung der zur Geschäftsführung befugten Personen, die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Änderung der Anlagebedingungen sowie die Auflösung oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Investmentgesellschaft.

Gesellschafterbeschlüsse

Die Anleger können an Gesellschafterversammlungen und an Beschlussfassungen in Schrift- oder Textform teilnehmen. Beschlüsse können, gleich ob sie in einer Gesellschafterversammlung oder in Schrift- oder Textform gefasst wurden, nur innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe der Beschlussfassung durch Klage gegen die Investmentgesellschaft angefochten werden.

Mehrheitserfordernisse und Zustimmungsvorbehalte

Bei Abstimmungen entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Das Stimmgewicht richtet sich nach der Höhe des Kapitalanteils.

Änderungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen sowie die Auflösung oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Investmentgesellschaft bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Sie bedürfen ferner der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters (soweit seine Rechtsstellung betroffen ist) und der Kapitalverwaltungsgesellschaft; das gilt nicht, soweit ein gesetzliches Stimmverbot besteht.

Vertragslaufzeit

Die Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2038 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschafter können insbesondere die Fortsetzung der Gesellschaft um den Zeitraum beschließen, der erforderlich ist, um die Beendigung der Liquidation von Zielvermögen abzuwarten, an denen die Investmentgesellschaft beteiligt ist, längstens jedoch bis zum 31.12.2042.

Eine vorzeitige Beendigung der Beteiligung ist nur im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Widerrufsrechts oder durch außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund möglich.

Ausschließung

Liegt in der Person eines Anlegers ein nach dem Gesetz zu seiner gerichtlichen Ausschließung aus der Gesellschaft berechtigender wichtiger Grund vor, kann der persönlich haftende Gesellschafter den Anleger aus der Investmentgesellschaft ausschließen, ohne dass die Ausschließung durch gerichtliche Entscheidung ausgesprochen werden muss. Ein solcher Grund ist insbesondere vorhanden, wenn der Anleger eine ihm nach dem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder wenn die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich wird.

Im Falle einer Ausschließung ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, eine oder mehrere Personen zu bestimmen, auf die der Betroffene seine Beteiligung Zug um Zug gegen Zahlung eines Übertragungsentgeltes zu übertragen hat. Das Übertragungsentgelt richtet sich nach dem für die Beteiligung zu erzielenden Kaufpreis. Das Übertragungsentgelt darf das sich nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages ergebende Auseinandersetzungsguthaben nicht unterschreiten. Bei mehreren Interessenten entscheidet ein Bieterverfahren, welches der persönlich haftende Gesellschafter durchführt.

Abfindung

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Anlegers bestimmt sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils im Sinne des § 168 KAGB. Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung seiner Einlage. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger nicht mehr für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Auflösung und Liquidation

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Vertragslaufzeit aufgelöst, siehe „Vertragslaufzeit“ (Seite 33). Das bei Auflösung noch vorhandene Vermögen der Investmentgesellschaft wird dann in Geld umgesetzt. Die nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft verbleibende Liquidität wird unter den Gesellschaftern verteilt, siehe „Ermittlung und Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse“ (Seite 32).

Die Anleger haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

Übertragbarkeit der Anteile

Die Anteile an der Investmentgesellschaft sind übertragbar und vererblich. Die freie Handelbarkeit der Anteile ist – wie nachstehend erläutert – rechtlich und tatsächlich eingeschränkt. Zu den damit verbundenen Risiken siehe im Kapitel „Risiken“ unter „Fungibilitätsrisiken“ (Seite 21).

Verfügungen über die Anteile sind nur mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters möglich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Im Übrigen ist eine rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Gesellschaftsanteil nur zulässig bzw. der persönlich haftende Gesellschafter wird ihr nur dann zustimmen, sofern der Erwerber

- professioneller oder semiprofessioneller Anleger im Sinne des KAGB ist und dies der Kapitalverwaltungsgesellschaft in ausreichender Weise nachgewiesen wurde,
- dem persönlich haftenden Gesellschafter eine den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages genügende Handelsregistervollmacht übergeben hat,
- die Anlagebedingungen verbindlich anerkannt hat,
- die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages in ihrer jeweils gültigen Fassung anerkannt hat und
- die gesetzlich erforderlichen Angaben und Unterlagen (insbesondere nach dem Geldwäschegesetz) zur Verfügung gestellt hat.

Es findet kein öffentlicher Handel der Anteile an Börsen oder Märkten statt und es ist auch nicht geplant, die Anteile zum Handel an einer Börse oder einem öffentlichen Markt zuzulassen.

Sofern es Anlegern gelingen sollte, die Anteile über einen sogenannten Zweitmarkt zu veräußern, kann der dort erzielbare Preis vom Anteilwert abweichen. Bei Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 3 % des Anteilwertes verlangen.

Es können steuerliche Nachteile für den Veräußerer entstehen.

Mitteilungen an den Anleger

Alle Ladungen, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag werden an die dem persönlich haftenden Gesellschafter zuletzt bis zwei Wochen vor Versand vom Anleger mitgeteilte Postanschrift, Telefax-Nummer oder E-Mail-Adresse gerichtet. Ist die ordnungsgemäße Absendung dokumentiert, so kommt es im Hinblick auf die Ladungsfristen bezüglich Gesellschafterversammlungen oder sonstiger Beschlussfassungen nicht auf die Tatsache oder den Zeitpunkt des Zugangs an.

Steuererklärungen

Der persönlich haftende Gesellschafter und die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Rahmen ihrer Erklärungs-pflicht (§ 181 Absatz 2 AO) berechtigt, mit Wirkung für die Anleger die zur einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen notwendigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden abzugeben; sie sind empfangsberechtig im Sinne des § 183 AO. Es gehört jedoch nicht zu ihren Aufgaben, die Anleger aufzufordern, sie betreffende Besteuerungsgrundlagen, wie etwa Sonderwerbungskosten, bekannt zu geben. Wünscht ein Anleger deren Berücksichtigung im einheitlichen Feststellungsverfahren, so hat er sie dem persönlich haftenden Gesellschafter oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis spätestens 15.03. des auf den Feststellungszeitraum folgenden Jahres unter Vorlage von Belegen mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung solcher Tatsachen nicht fristgerecht, so hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, die Anleger dazu anzuhalten, Erklärungs-pflichten gegenüber ausländischen Behörden nachzukommen, und im Falle des Verzugs mit der Erfüllung solcher Erklärungs-pflichten den der Investmentgesellschaft entstandenen Schaden geltend zu machen, insbesondere durch Buchung des Schadensbetrags als Auszahlung an den Anleger.

Wichtige Regelungen der Anlagebedingungen

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft bestimmen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft das Rechtsverhältnis der Investmentgesellschaft zu den Anlegern (und ihren etwaigen Rechtsnachfolgern).

Die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sind in diesem Dokument ab Seite 62 im vollen Wortlaut abgedruckt.

Die Anlagebedingungen bestimmen, welche Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft erwerben darf (siehe hierzu auch „Art der Vermögenswerte“ auf Seite 28).

Die Anlagebedingungen legen fest, welche Anlagegrenzen bei der Investition in zulässige Vermögensgegenstände eingehalten werden müssen. Die Anlagegrenzen sind im Abschnitt „Anlagestrategie“ (Seite 27) erläutert.

In den Anlagebedingungen ist auch die Zulässigkeit von Kreditaufnahmen und Belastungen des Investmentvermögens festgelegt, siehe hierzu auch die Angaben im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastungen“ (Seite 30).

In den Anlagebedingungen ist ferner festgelegt, dass alle Anleger gleiche Rechte haben und keine verschiedenen Anteilklassen gebildet werden.

In den Anlagebedingungen ist geregelt, welche Kosten die Investmentgesellschaft und die Anleger zu tragen haben. Näheres enthält das Kapitel „Kosten“ (Seite 44).

Auch die Ausschüttungspolitik der Investmentgesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgelegt. Angaben hierzu enthält der Abschnitt „Ermittlung und Verwendung der Erträge und Liquiditätsüberschüsse“ (Seite 32).

Zu möglichen Änderungen der Anlagebedingungen siehe „Mehrheitserfordernisse und Zustimmungsvorbehalte“ auf Seite 33.

II. Zuständige Gerichte

Das für Klagen der Anleger zuständige Gericht wird durch den jeweiligen Sitz des Beklagten bestimmt (allgemeiner Gerichtsstand).

Für Klagen gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind hiernach die Gerichte in München zuständig.

Für Klagen gegen die Investmentgesellschaft, den Komplementär und den Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft sind hiernach die Gerichte in Regensburg zuständig.

Die Zuständigkeit der Gerichte in Regensburg gilt auch für Klagen gegen die Gesellschafter der Investmentgesellschaft, soweit sie von Gesellschaftern der Investmentgesellschaft gegen Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhoben werden (besonderer Gerichtsstand der Mitgliedschaft).

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Gerichtsstand bestimmt das Gesetz einen ausschließlichen Gerichtsstand für Klagen, in denen

- ein Schadensersatzanspruch wegen falscher, irreführender oder unterlassener öffentlicher Kapitalmarktinformation oder
- ein Schadensersatzanspruch wegen Verwendung einer falschen oder irreführenden öffentlichen Kapitalmarktinformation oder wegen Unterlassung der gebotenen Aufklärung darüber, dass eine öffentliche Kapitalmarktinformation falsch oder irreführend ist,

geltend gemacht wird. In diesen Fällen ist das Gericht ausschließlich am Sitz des betroffenen Emittenten oder des betroffenen Anbieters von sonstigen Vermögensanlagen zuständig, wenn sich dieser Sitz im Inland befindet und die Klage zumindest auch gegen den Emittenten oder den Anbieter gerichtet wird.

III. Anwendbares Recht

Auf die Rechtsbeziehungen zwischen dem Anleger und der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird das Recht der Bundesrepublik Deutschland angewendet.

IV. Vollstreckung von Urteilen

Urteile gegen die Investmentgesellschaft, die Gründungsgesellschafter der Investmentgesellschaft und die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland vollstreckbar.

Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister

I. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das Vermögen der Investmentgesellschaft wird durch eine von der Investmentgesellschaft bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet: die derigo GmbH & Co. KG, München.

Identität der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma, Rechtsform, Sitz, Zeitpunkt der Gründung

Die derigo GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 100884; Geschäftsanschrift: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München).

Zulassung

Die derigo GmbH & Co. KG verfügt über eine dem Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft entsprechende Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäfte der Kapitalverwaltungsgesellschaft werden von ihrem persönlich haftenden Gesellschafter, der derigo Verwaltungs GmbH, geführt. Dieser ist auch gesetzlich zur Vertretung der Kapitalverwaltungsgesellschaft befugt. Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH sind:

- Frau Claudia Bader
- Herr Dr. Werner Bauer
- Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung lautet: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München.

Die Mitglieder der Geschäftsführung üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind:

Herr Dr. Werner Bauer und Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf sind zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters und des Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft.

Herr Dr. Werner Bauer ist Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Gesellschafter des persönlich haftenden Gesellschafters und des Gründungskommanditisten der Investmentgesellschaft.

Herr Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf ist zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters und Gesellschafter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Frau Claudia Bader ist zugleich kaufmännische Leiterin der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Mitglieder des Beirats

Mitglieder des Beirats der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind:

- Herr Harald von Scharfenberg
- Herr Alfred Kübler
- Herr Achim Lutterbeck

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder des Beirats lautet: Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München.

Die Mitglieder des Beirats üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind:

Herr Harald von Scharfenberg ist zugleich Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Gesellschafter der BVT Holding GmbH & Co. KG, die im Wege der Auslagerung Verwaltungsfunktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt und Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist.

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der derigo GmbH & Co. KG beträgt 125.000 €.

Zeitpunkt der Gründung

Die derigo GmbH & Co. KG wurde am 25.06.2013 gegründet.

Verwaltete Investmentvermögen

Die derigo GmbH & Co. KG verwaltet weitere Investmentvermögen. Einen Überblick über die verwalteten Investmentvermögen bietet die Website der derigo GmbH & Co. KG unter www.derigo.de.

Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben sich aus dem zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentgesellschaft geschlossenen Vertrag zur Bestellung einer externen

Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 17.04.2023 („Verwaltungsvertrag“) sowie den Vorschriften des KAGB und seiner Ausführungsbestimmungen.

Aufgrund dieses Verwaltungsvertrages ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des Investmentvermögens verantwortlich. Sie hat die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement zu übernehmen. Dies beinhaltet auch die Konzeption des Investmentvermögens und die Erstellung der Verkaufsunterlagen. Zusätzlich sind ihr administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft übertragen. Dazu gehören:

- rechtliche Dienstleistungen, insbesondere die Auswahl der Rechts- und Steuerberater der Investmentgesellschaft, sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung
- Kundenanfragen
- Bewertung und Preisfestsetzung, einschließlich der Erfüllung steuerlicher Pflichten
- Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften
- Führung eines Anlegerregisters
- Veranlassung der Ausschüttungen der Investmentgesellschaft
- Ausgabe von Anteilen und deren Rücknahme, soweit gesetzliche Widerrufs- und Kündigungsrechte bzw. Ausschlussrechte der Investmentgesellschaft ausgeübt werden
- Kontraktrechnungen
- Führung der vorgeschriebenen Aufzeichnungen
- Wahrnehmung der Rechte aus den Beteiligungen der Investmentgesellschaft an geschlossenen AIF, Unternehmen und Objektgesellschaften.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat, wie im Kapitel „Auslagerung und Unterverwahrung“ (Seite 41) beschrieben, einen Teil der administrativen Tätigkeiten ausgelagert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Die Kündigungsfrist muss im angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen, der erforderlich ist, um die zum Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren. Die Anleger sind über die Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investmentgesellschaft zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über, außer die Investmentgesellschaft wandelt sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft um oder benennt eine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und dies wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt. Die Verwahrstelle hat das Investmentvermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Die Anleger können die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle beschließen.

Es bestehen gesetzliche Informations- und Schutzpflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber den Anlegern.

Rechte der Anleger

Es bestehen gesetzliche Informationsrechte der Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Im Falle einer schuldhaften Verletzung von Pflichten aus diesem gesetzlichen Schuldverhältnis haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern unmittelbar auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Es können darüber hinaus vertragliche Informationsrechte der Anleger entstehen, wenn der Vertragsschluss nicht durch eine Vertriebsstelle oder Untervertriebsstelle sondern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft vermittelt wird. Im Falle einer schuldhaften Verletzung von Pflichten aus diesem vertraglichen Schuldverhältnis haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Anlegern unmittelbar auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Zwischen den Anlegern und der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehen im Übrigen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft Rechte aus dem Verwaltungsvertrag geltend machen, siehe vorstehend „Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

II. Identität und Pflichten der Verwahrstelle

Als Verwahrstelle ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main, beauftragt.

Identität der Verwahrstelle

Firma, Rechtsform, Sitz

Die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ist eine Aktiengesellschaft nach den Vorschriften des Aktiengesetzes mit Sitz in Frankfurt am Main (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108617; Geschäftsanschrift: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main).

Zulassung

Die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ist ein Kreditinstitut im Sinne des Art. 4 Abs. 1 Nummer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013, das gemäß § 32 des Kreditwesengesetzes von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassen ist.

Pflichten der Verwahrstelle, mögliche Interessenkonflikte

Die Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle geschlossenen Verwahrstellenvertrag vom 12.11.2013 sowie den Vorschriften des KAGB und seiner Ausführungsbestimmungen. Mit Nachtrag vom 17.04.2023 wurde die Verwahrstelle mit der Verwahrstellenfunktion für die Investmentgesellschaft beauftragt.

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft beauftragt. Sie übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investmentgesellschaft und die Ermittlung des Wertes des Investmentvermögens den Vorschriften des KAGB sowie dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft entsprechen
- Überwachung der Überweisung des Gegenwertes aus den für Rechnung der Investmentgesellschaft getätigten Geschäften an die Investmentgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investmentgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB sowie des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft verwendet werden
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Investmentgesellschaft, insbesondere der Einzahlungen der Anleger und der Auszahlungen an die Anleger
- Mitwirkung bei bestimmten Geschäften der Investmentgesellschaft, die unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Verwahrstelle stehen.

Die Verwahrstelle haftet nach dem mit ihr geschlossenen Vertrag nicht für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, die das Gesetz für eine solche Haftungsfreistellung der Verwahrstelle vorsieht.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, erstmals zum 31.12.2021. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Es bestehen gesetzliche Informations- und Schutzpflichten der Verwahrstelle gegenüber den Anlegern.

Die Verwahrstelle darf keine Aufgaben in Bezug auf die Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen der Investmentgesellschaft, den Anlegern der Investmentgesellschaft, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten.

Rechte der Anleger

Zwischen den Anlegern und der Verwahrstelle entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann – durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft – gegenüber der Verwahrstelle Rechte aus dem Verwahrstellenvertrag geltend machen, siehe vorstehend „Pflichten der Verwahrstelle“.

Die Verwahrstelle ist nach dem Gesetz berechtigt, auch Rechte der Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft geltend zu machen. Die Geltendmachung eigener Rechte durch die Anleger selbst ist dadurch nach dem Gesetz nicht ausgeschlossen.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet die Verwahrstelle auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Soweit ein Schaden zugleich im Vermögen der Investmentgesellschaft eingetreten ist, können die Anleger nach der gesellschaftsrechtlichen Rechtsprechung nur Leistung an die Investmentgesellschaft verlangen, solange sie an der Investmentgesellschaft beteiligt sind.

III. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 ist die Geipel & Kollmannsberger GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, beauftragt. Der Abschlussprüfer für künftige Jahresabschlüsse der Investmentgesellschaft wird von den Anlegern jeweils durch Beschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt.

Identität des Abschlussprüfers

Firma, Rechtsform, Sitz

Die Geipel & Kollmannsberger GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 127378; Geschäftsanschrift: Geisalgasteigstr. 124, 81545 München).

Zulassung

Die Geipel & Kollmannsberger GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Wirtschaftsprüferkammer als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zugelassen.

Pflichten des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer prüft nach den gesetzlichen Vorschriften, ob der Jahresbericht der Investmentgesellschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft vermittelt.

Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investmentgesellschaft die Vorschriften des KAGB, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen beachtet worden sind.

Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Investmentgesellschaft auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzureichen.

Rechte der Anleger

Zwischen den Anlegern und dem Abschlussprüfer entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Aufgrund des Beitritts der Anleger zur Investmentgesellschaft entstehen vertragliche Rechte der Anleger nur gegenüber dieser. Die Investmentgesellschaft wiederum kann – durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft – gegenüber dem Abschlussprüfer Rechte aus dem Vertrag über seine Beauftragung geltend machen, siehe vorstehend „Pflichten des Abschlussprüfers“.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet der Abschlussprüfer auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften. Soweit ein Schaden zugleich im Vermögen der Investmentgesellschaft eingetreten ist, können die Anleger nach der gesellschaftsrechtlichen Rechtsprechung nur Leistung an die Investmentgesellschaft verlangen, solange sie an der Investmentgesellschaft beteiligt sind.

IV. Identität und Pflichten des Fondsanalysten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bezieht Fondsanalysen von der Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG, Rosenheim.

Identität des Fondsanalysten

Firma, Rechtsform, Sitz

Die Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches mit Sitz in Rosenheim (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein unter HRA 6633; Geschäftsanschrift: Herbststr. 27, 83022 Rosenheim).

Zulassung

Die Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG räumt der Kapitalverwaltungsgesellschaft Zugriff auf die von ihr analysierten Daten ein. Sie gibt keine Anlageempfehlung ab. Für diese Tätigkeit benötigt sie keine Erlaubnis.

Pflichten des Fondsanalysten

Gegenstand des zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem Fondsanalysten geschlossenen Vertrages vom 12.08.2015 ist die Beratung und Unterstützung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Erfassung auf dem Zweitmarkt gehandelter Anteile an Zielvermögen. Der Fondsanalyst wird Daten über Zielvermögen sammeln und diese Daten für die Kapitalverwaltungsgesellschaft elektronisch verfügbar machen.

Ziel der Datenerfassung und Datenverarbeitung durch den Fondsanalysten ist es, eine verlässliche Grundlage zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Investition bzw. Desinvestition in Anteile an Zielvermögen, für die anfängliche und laufende Bewertung der Zweitmarktanteile sowie für die interessengerechte Ausübung der Rechte aus bereits erworbenen Anteilen an Zielvermögen zu schaffen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prüft auf Basis der vom Fondsanalysten zur Verfügung gestellten Daten aufgrund eigener Analyse und auf eigenes Risiko, ob und welche Anteile an Zielvermögen erworben oder veräußert werden sollen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Anschaffung bzw. Veräußerung der Anteile an Zielvermögen nach eigenem Ermessen, mit Vollmacht und für Rechnung der Investmentgesellschaft selbst aus. Dem Fondsanalysten ist keine Abschlussvollmacht erteilt. Er gibt keine Anlageempfehlungen ab; insbesondere berücksichtigt er weder die jeweilige Zusammensetzung noch die Anlagestrategie des Investmentvermögens und beurteilt er nicht die Geeignetheit der Zielvermögen für Investitionen der Investmentgesellschaft.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten eigenverantwortlich die Bewertung der Anteile an den Zielvermögen nach den Bestimmungen des KAGB (und der hierzu ergangenen Ausführungsbestimmungen) vor.

Rechte der Anleger

Zwischen den Anlegern und dem Fondsanalysten entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Solche bestehen nur zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem Fondsanalysten einerseits (siehe vorstehend „Pflichten des Fondsanalysten“) und zwischen der Investmentgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft andererseits (siehe vorstehend „Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“).

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet der Fondsanalyst auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, und zwar vorrangig gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zu deren Haftung siehe vorstehend „Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

V. Identität und Pflichten der Vertriebsstelle

Die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, München, ist als Vertriebsstelle mit dem Marketing und der Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft beauftragt. Sie ist berechtigt, Aufgaben an Dritte (Untervertriebsstellen) zu übertragen, die gesetzlich und vertraglich verpflichtet sind, die Anleger über ihre Identität zu informieren.

Identität der Vertriebsstelle

Firma, Rechtsform, Sitz

Die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit Sitz in München (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 57844; Geschäftsanschrift: Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald).

Zulassung

Die Vertriebsstelle darf mit Erlaubnis der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern gemäß § 34f Abs. 1 Nr. 2 der Gewerbeordnung unter anderem die für den Vertrieb der Anteile erforderliche Anlagevermittlung in Bezug auf Anteile an geschlossenen Investmentvermögen erbringen, die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch vertrieben werden dürfen.

Pflichten der Vertriebsstelle

Die Vertriebsstelle ist mit der Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft beauftragt. Der Auftrag ist ein Alleinauftrag.

Die Vermittlungsleistung ist erbracht, sobald die Zeichnung des jeweiligen Anlegers ausgeführt wurde. Dies setzt die Annahme der Zeichnung, die Eintragung des Anlegers im Handelsregister und die Zahlung der gezeichneten Einlage, ggf. zuzüglich des Ausgabeaufschlags, voraus. Die Ausführung der Zeichnung erfolgt jeweils zum Letzten des Monats, in dem die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Vertriebsstelle können einvernehmlich Dritte, insbesondere Kreditinstitute und andere Anlageberater oder Anlagevermittler, (auch exklusiv) beauftragen, gemeinsam mit der Vertriebsstelle Anteile an der Investmentgesellschaft zu vermitteln. Die beauftragten Dritten dürfen weitere Anlageberater oder Anlagevermittler mit der Vermittlung von Anteilen an der Investmentgesellschaft beauftragen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Investmentgesellschaft dem nicht widersprechen. Der Investmentgesellschaft dürfen, auch soweit Dritte beauftragt werden, für die Vermittlung Kosten nur belastet werden, soweit sie in den Anlagebedingungen vorgesehen und in diesem Dokument als Kosten für die Vermittlung der Anteile ausgewiesen sind.

Die Vertriebsstelle ist neben der Kapitalverwaltungsgesellschaft dafür verantwortlich, dass die für den Vertrieb von Investmentvermögen geltenden Bestimmungen des KAGB eingehalten werden. Die Vertriebsstelle prüft im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, ob die Anleger die Voraussetzungen erfüllen, die das Gesetz an professionelle und semiprofessionelle Anleger stellt. Sie stellt im Zusammenwirken mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft sicher, dass sich Privatanleger nicht an der Investmentgesellschaft beteiligen können.

Die beauftragte Vertriebsstelle, ggf. die beauftragte Untervertriebsstelle, nimmt ferner die nach dem Geldwäschegesetz vorgeschriebene Identitätsprüfung des Anlegers vor.

Es bestehen gesetzliche Informations- und Schutzpflichten der Vertriebsstelle gegenüber den Anlegern.

Rechte der Anleger

Es bestehen vertragliche und gesetzliche Informationsrechte der Anleger gegenüber der Vertriebsstelle, wenn der Vertragsschluss nicht allein durch eine Untervertriebsstelle vermittelt wird.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung der gegenüber den Anlegern bestehenden gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten haftet die Vertriebsstelle den Anlegern unmittelbar auf Schadensersatz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Abdeckung von Berufshaftungsrisiken

Um die möglichen Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzudecken (§ 25 Abs. 6 oder des Artikels 9 Abs. 7 der Richtlinie 2011/61/EU), hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Allianz-Versicherungs-Aktiengesellschaft, München, eine Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen.

Auslagerung und Unterverwahrung

I. Auslagerung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat folgende Verwaltungsfunktionen ausgelagert:

Anlegerbetreuung

Hierzu gehören

- Sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Aufnahme und Betreuung der Anleger und Abwicklung der Anlegerkorrespondenz, ausgenommen Auskünfte zur Wertentwicklung und zu den Investitionen der Investmentgesellschaft, sowie die Überwachung der Einhaltung von Embargo-Verordnungen der Europäischen Union
- Abbildung der Kapitalkonten
- Vorbereitung des Zahlungsverkehrs mit den Anlegern und Überwachung der Ausführung
- Vorbereitung der Provisionsabrechnungen gegenüber Vertriebsstellen
- Teilnahme an und Unterstützung bei Gesellschafterversammlungen.

Die Funktionen der Anlegerbetreuung sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Geldwäscheprävention

Sie stellt sicher, dass die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche eingehalten werden.

Die Funktionen der Geldwäscheprävention sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Informationstechnische Infrastruktur

Hierzu gehören:

- Bereitstellung und Wartung von Computerarbeitsplätzen einschließlich der notwendigen Programme
- Bereitstellung ausreichender zentraler Rechenkapazitäten (Server) einschließlich der notwendigen Programme, insbesondere für zentrale Datenspeicherung, E-Mail-Verkehr, Anlegerbetreuung, Buchhaltung und Zahlungsverkehr
- Bereitstellung und Wartung von Fernkommunikationsmöglichkeiten (Telefon, Telefax)
- Aufbau und Pflege der Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Abwicklung des Briefverkehrs.

Bewertung

Die Funktionen der informationstechnischen Infrastruktur sind der BVT Holding GmbH & Co. KG übertragen worden.

Die BVT Holding GmbH & Co. KG hat das Hosting des Anlegerportals und des Vermittlerportals an die xpecto talonec GmbH, Konrad-Zuse-Bogen 18, 82151 Krailling bei München, unterausgelagert.

Informationssicherheitsbeauftragter

Diese Funktion umfasst die Verantwortung für die Wahrnehmung aller Belange der Informationssicherheit innerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft und gegenüber Dritten. Sie stellt sicher, dass die in der IT-Strategie, der Informationssicherheitsleitlinie und den Informationssicherheitsrichtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft niedergelegten Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Informationssicherheit sowohl intern als auch gegenüber Dritten transparent gemacht und deren Einhaltung überprüft und überwacht werden.

Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten ist auf Herrn Erol Serter, CAPCAD SYSTEMS AG, Carl-Zeiss-Ring 21, 85737 Ismaning, übertragen worden.

Compliance und Hinweisgeberverfahren

Hierzu gehört die Funktion des Compliance-Beauftragten. Der Compliance-Beauftragte überwacht und bewertet die Grundsätze und Verfahren, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Einhaltung aller für sie geltenden Regeln aufgestellt und eingerichtet wurden, sowie die zur Behebung von Defiziten getroffenen Maßnahmen. Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft können dem Compliance-Beauftragten unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität Verstöße gegen investimentrechtliche und strafrechtliche Vorschriften melden.

Zur Compliance-Beauftragten ist die Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München, bestellt worden. Sie übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument gemachten Angaben.

Datenschutz

Zum Datenschutzbeauftragten im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung ist Herr Christian Volkmer, Projekt 29 GmbH & Co. KG, Ostengasse 14, 93047 Regensburg, bestellt.

Mögliche Interessenkonflikte

Das Auslagerungsunternehmen BVT Holding GmbH & Co. KG ist als Muttergesellschaft ein mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundenes Unternehmen (siehe Seite 70). Es bestehen personelle und kapitalmäßige Verflechtungen der Mitglieder der Geschäftsführung und der Mitglieder des Beirats der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Auslagerungsunternehmen BVT Holding GmbH & Co. KG, die auf Seite 36 dargestellt sind. Es sind keine konkreten Interessenkonflikte erkennbar, die sich aus der Aufgabenübertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ergeben könnten. Mögliche allgemeine Interessenkonflikte sind im Kapitel „Mögliche Interessenkonflikte“ dargestellt (Seite 21).

II. Unterverwahrung

Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften berechtigt, Verwahraufgaben auf Dritte („Unterverwahrer“) zu übertragen. Derzeit sind keine Verwahrfunktionen auf Dritte übertragen. Interessenkonflikte, die sich aus der Aufgabenübertragung ergeben können, sind nicht erkennbar.

Bewertung

Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investmentgesellschaft aufgestellte Bewertungsrichtlinie legt folgende Grundsätze und Verfahren für die Bewertung des Investmentvermögens und der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände fest:

I. Wert des Investmentvermögens

Der Wert des Investmentvermögens wird bestimmt, indem die jeweiligen Verkehrswerte der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft ermittelt und die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft abgezogen werden. Der Bestimmung der Verkehrswerte wird das jeweilige gesetzlich vorgeschriebene oder marktübliche Verfahren zugrunde gelegt.

II. Nettoinventarwert je Anteil

Der Nettoinventarwert je Anteil wird jeweils für einen Kapitalanteil in Höhe von 1 € bestimmt.

Bewertung

Der Kapitalanteil eines Anlegers berechnet sich aus seiner gezeichneten (und geleisteten) Kommanditeinlage zuzüglich eines in die Kapitalrücklage geleisteten Ausgabeaufschlags und abzüglich der dem Kostenvorausbelastungskonto belasteten Verluste.

Die Zahl der Kapitalanteile im Nominalbetrag von 1 € wird berechnet, indem die Summe aller Kapitalanteile durch 1 € geteilt wird.

Der Nettoinventarwert je Kapitalanteil im Nominalbetrag von 1 € wird ermittelt, indem der Wert des Investmentvermögens durch die Zahl dieser Anteile geteilt wird.

III. Bewertungsanlässe

Vor dem Erwerb von Vermögensgegenständen erfolgt eine Bewertung dieser Vermögensgegenstände. Sie werden nur erworben, wenn die geschuldete Gegenleistung nicht wesentlich über dem gemäß den nachfolgend dargestellten Bewertungsmethoden ermittelten Wert liegt.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erfolgen. Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Investmentgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

Die laufende Bewertung erfolgt intern durch einen Bereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der – einschließlich der Geschäftsleitung – organisatorisch von dem für die Portfolioverwaltung zuständigen Bereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft getrennt ist.

IV. Bewertungsmethoden

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Für die Bewertung von Vermögensgegenständen, die zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind, wird der letzte verfügbare handelbare Kurs zugrunde gelegt, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Anteile an Investmentvermögen, für die kein aktueller handelbarer Kurs zur Verfügung steht, werden mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis bewertet.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden die Verkehrswerte zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben.

Der Wert von Anteilen an Zielvermögen, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs bzw. kein Rücknahmepreis verfügbar ist, wird demgemäß wie folgt ermittelt:

Es erfolgt zunächst eine Bewertung der Immobilien des Zielvermögens nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (IDW Grundsätze zur Bewertung von Immobilien S-10 Tz. 3.2.3). Der Wert einer Immobilie entspricht bei Anwendung dieses Verfahrens – wie beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren in der Unternehmensbewertung – der Summe der Barwerte der künftig erzielbaren periodenbezogenen Einzahlungsüberschüsse (Cashflows) oder vereinfacht und in der Immobilienbewertungspraxis üblich der Summe der Barwerte der künftig erzielbaren periodenbezogenen Einnahmeüberschüsse (z. B. beim Ansatz typisierter Wertparameter wie durchschnittliche Instandhaltungskosten). Für die Berücksichtigung des Risikos werden die künftigen Cashflows bzw. Einnahmeüberschüsse über einen risikoangepassten Zinssatz diskontiert (Risikozuschlagsmethode).

Wie in der nationalen und internationalen Immobilienbewertungspraxis häufig anzutreffen, wird die vereinfachte, nicht kapitalmarktorientierte Risikozuschlagsmethode für die Herleitung des Diskontierungszinssatzes verwendet werden. Er ergibt sich dabei aus einem landestypischen Zinssatz für eine (quasi) risikofreie Kapitalmarktanlage (Basiszinssatz) und einem Risikozuschlag.

Das weitere Vorgehen ähnelt dem statistischen Bewertungsverfahren für die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, bei welchem das Net-Asset-Value Verfahren zur Anwendung kommt. Dabei wird auf Basis eines Jahresabschlusses bzw. eines buchhalterischen Monatsabschlusses der Immobiliengesellschaft eine kapitalanlagerechtliche Vermögensaufstellung abgeleitet in der unter anderem der Buchwert der ausgewiesenen Immobilie durch den Wert nach der Discounted-Cash-Flow-Methode ersetzt wird.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs solcher Anteile auf dem Zweitmarkt werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft die vom Management der Zielinvestition bereitgestellten Informationen und erteilten Auskünfte bewertet und unter Ausnutzung eigener Kenntnisse Erhebungen, Plausibilisierungen und Einschätzungen des Portfoliomanagements zu

Marktgegebenheiten verprobt (Zinsentwicklung, Vermietungssituation, Verkaufssituation etc.). Der Bewertung wird insbesondere der aktuelle Jahresabschluss der zu erwerbenden Gesellschaft bzw., soweit vorhanden, eine Vermögensaufstellung zugrunde gelegt. Des Weiteren werden Prospekte, Geschäftsbericht und andere öffentlich bekannte Informationen zur Bewertung herangezogen.

Der Wert der Anteile für die ersten zwölf Monate entspricht in der Regel dem Kaufpreis, sofern sich während dieser Zeit keine wesentlichen Änderungen der Bewertungsfaktoren ergeben. Nach den ersten zwölf Monaten erfolgt eine laufende Anpassung des Cash-Flow-Modells an geänderte Marktsituationen und weitere Informationen, die seitens des Managements der Zielvermögen zur Verfügung gestellt werden oder anderweitig verfügbar sind. Anpassungsbedarf kann sich gegenüber der Bewertung zum Kaufzeitpunkt aufgrund geänderter erwarteter Cashflow- bzw. Einnahmenüberschüsse oder etwa aufgrund notwendiger Anpassungen bei der Bestimmung des Diskontierungszinssatzes ergeben.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft steuert nach Maßgabe der für das Liquiditätsmanagement geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Liquiditätsanlagen der Investmentgesellschaft mit dem Ziel, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Investmentgesellschaft sicherzustellen.

Hierzu plant die Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Zeitpunkt und Höhe der Investitionen und Reinvestitionen der Investmentgesellschaft in eingeschränkt liquide Vermögensgegenstände (Anteile an Zielvermögen) sowie
- Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen an die Anleger (Ausschüttungen)

unter Einhaltung bestimmter Grenzen („Limite“).

Limite werden nach Maßgabe des Platzierungs- und Einzahlungsverlaufs der Kommanditeinlagen sowie nach Maßgabe der Rückflüsse aus den mit der Anlagetätigkeit erzielten Liquiditätsüberschüssen so gesetzt, dass die Investmentgesellschaft sowohl ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Veräußerern von Anteilen an Zielvermögen als auch ihre sonstigen Zahlungsverpflichtungen, wie sie im Kapitel „Kosten“ (Seite 44) beschrieben sind, jederzeit fristgerecht erfüllen kann.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt dabei den ihren Erfahrungen entsprechenden voraussichtlichen Umfang von Mittelabflüssen infolge der Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte von Verbrauchern sowie außerordentlicher gesetzlicher Kündigungsrechte von Anlegern (die stets einen wichtigen Grund voraussetzen). Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft gewähren den Anlegern darüber hinaus keine Rechte zur Rückgabe oder zum Umtausch von Anteilen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Mittelzu- und -abflüsse bei der Investmentgesellschaft und sorgt mit geeigneten Limiten dafür, dass die Investmentgesellschaft für unvorhergesehenen Liquiditätsbedarf, insbesondere infolge von Widerrufen oder von außerordentlichen Kündigungen von Anlegern in atypischem Umfang, eine angemessene Liquiditätsreserve vorhält.

Liquiditätsanlagen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang Stresstests (unter der Annahme normaler und außergewöhnlicher Liquiditätsbedingungen) durch, um Liquiditätsrisiken erkennen zu können.

Kosten

I. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 200.000 €. Höhere Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 € teilbar sein.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,74 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 9,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

Initialkosten

Der Gesellschaft werden in der Beitrittsphase (ggf. neben dem Ausgabeaufschlag) einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind anteilig nach Ausführung der jeweiligen Zeichnung fällig.

Steuern

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

II. Verwendung des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten

Ein Teil der Initialkosten sowie der ggf. erhobene Ausgabeaufschlag werden zur Deckung der für die Vermittlung der Anteile entstandenen Kosten in Höhe von bis zu 6 % der gezeichneten Kommanditeinlage verwendet, d. h. an die Vertriebsstellen weitergeleitet. Soweit solche Kosten nicht oder in geringerem Umfang anfallen, wird der Ausgabeaufschlag nicht bzw. in entsprechend geringerer Höhe erhoben und ermäßigen sich die dem Kapitalanteil belasteten Initialkosten.

In restlicher Höhe werden die Initialkosten für die Konzeption (darunter eine einmalige Vergütung des Fondsanalysten), die Prospektierung, das Marketing sowie für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Strukturierung und Konzeption der Investmentgesellschaft verwendet.

III. Sonstige Kosten, die aus dem Investmentvermögen zu zahlen sind

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,049 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Bemessungsgrundlage

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 am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,93 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme und für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,119 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen erhalten.

Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielvermögen

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Zielvermögen 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 des jeweiligen Zielvermögens auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

Aufwendungen, die zu Lasten der Investmentgesellschaft gehen

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

- bankübliche Depot- und Kontogebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (ausgenommen solche, die der Vorbereitung von Anlageentscheidungen dienen, und ausgenommen Kosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände);

Kosten

- Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;
- angemessene Raum- und Sachkosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Zielvermögen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Aufzählung anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des jeweiligen Zielvermögens ein, schmälern ggf. dessen Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

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

Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Investmentgesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Steuern

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

IV. Sonstige Kosten, die vom Anleger zu zahlen sind

Notargebühren

Die Anleger tragen die durch die Erteilung einer Handelsregistervollmacht anfallenden Notargebühren in der jeweiligen gesetzlich bestimmten Höhe.

Auslagenersatz bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 3 % des Anteilwertes, verlangen.

Geldverkehr

Weitere Kosten (gemäß Preisverzeichnis des vom Anleger beauftragten Kreditinstituts) können dem Anleger beim Geldverkehr entstehen (Zahlung des Ausgabepreises).

Ausübung von Mitwirkungsrechten

Zusätzliche Kosten können dem Anleger entstehen, wenn er an der Beschlussfassung der Investmentgesellschaft teilnimmt (Porto, Reisespesen) oder einem Bevollmächtigten Weisungen hierzu erteilt oder wenn er Kontrollrechte gegenüber der Geschäftsführung ausübt (Porto, Reisespesen, Kosten eines Sachverständigen).

Steuererklärungen

Die Anleger tragen die Kosten für die Erstellung und Abgabe ihrer persönlichen Steuererklärungen im In- und Ausland.

V. Vergütungen für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile an Investmentvermögen

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

Im Jahresbericht ist die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde.

Gewährleistung einer fairen Behandlung der Anleger, Vorzugsbehandlung von Anlegern

Alle Anleger des BVT Zweitmarkt Immobilien V haben gleiche Rechte und Pflichten. Alle an Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet.

Der Kapitalanteil bestimmt die Teilhabe an den Ergebnissen und Auszahlungen der Investmentgesellschaft sowie das Stimmgewicht bei Gesellschafterbeschlüssen. Der Kapitalanteil berechnet sich aus der gezeichneten (und eingezahlten) Einlage zuzüglich eines in die Kapitalrücklage geleisteten Ausgabeaufschlags und abzüglich der dem Kostenvorausbelastungskonto belasteten Verluste.

Um eine faire Beteiligung der Anleger an den einmaligen Kosten der Beitrittsphase sicherzustellen, werden dem Kostenvorausbelastungskonto des Anlegers bei seinem Beitritt nach Maßgabe der Anlagebedingungen Verlustanteile in Höhe der Summe der auf seinen Anteil entfallenden Initialkosten und des Ausgabeaufschlags belastet.

Die Beteiligung an den hiernach verbleibenden, realisierten Ergebnissen sowie an der zur Auszahlung an die Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität der Investmentgesellschaft richtet sich nach dem Verhältnis der Kapitalanteile zueinander; haben sich die Kapitalanteile im abgelaufenen Geschäftsjahr geändert, so werden die Veränderungen bei der anschließenden Verteilung der Ergebnisse und der Auszahlung zeitanteilig (pro rata temporis) berücksichtigt.

Um eine faire Beteiligung der Anleger an den anfänglichen (negativen) Ergebnissen zu erreichen, werden nach Möglichkeit abweichend von vorstehendem Absatz anfangs Vorabanteile an den Ergebnissen der Investmentgesellschaft zugewiesen, bis die Anleger unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Einlageleistung rechnerisch im Verhältnis ihrer Kapitalanteile an den (nach Belastung der Verlustanteile in Höhe der Kostenvorausbelastung verbleibenden) kumulierten Ergebnissen derjenigen Geschäftsjahre beteiligt sind, in denen vertragsgemäß die gezeichneten Einlagen zu leisten waren.

Soweit ein in der Sphäre eines Gesellschafters entstehender Gewinn oder Verlust (z. B. aufgrund von Sonderbetriebseinnahmen oder aufgrund einer steuerlichen Ergänzungsbilanz oder verlorener gewerbsteuerlicher Verlustvorträge) dem Gewerbeertrag der Investmentgesellschaft zuzurechnen sein sollte, geht die hierauf festgesetzte Gewerbesteuer zu Lasten des betreffenden Gesellschafters und eine sich hieraus ergebende Gewerbesteuerersparnis zu Gunsten des betreffenden Gesellschafters. Dies ist – soweit liquide möglich – im Rahmen der Gewinnverteilung als Zu- oder Abrechnung zu berücksichtigen, im Übrigen über das Verrechnungskonto des Gesellschafters bar auszugleichen. Hierbei kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen, soweit dies zu einer Nachschussverpflichtung des Gesellschafters führen würde.

Ausgabe von Anteilen

I. Beginn und Ende der Zeichnungsfrist

Beginn der Zeichnungsfrist

Sobald die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 321 Abs. 3 Satz 1 KAGB mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb der Anteile beginnen kann, können Anleger Angebote zur Zeichnung von Anteilen an der Investmentgesellschaft abgeben.

Ende der Zeichnungsfrist

Anteile können bis zum 31.12.2025 gezeichnet werden (Ende der Zeichnungsfrist).

Die Zeichnungsfrist kann auf Vorschlag der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Entscheidung des persönlich haftenden Gesellschafters auch verkürzt werden.

II. Zeichnung und Beginn der Beteiligung

Zeichnung

Zeichnungsscheine werden von der Vertriebsstelle bereitgehalten. Sie sind auch bei der Investmentgesellschaft und bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die beauftragte Vertriebsstelle, ggf. die beauftragte Untervertriebsstelle, nimmt die nach dem Geldwäschegesetz vorgeschriebene Identitätsprüfung des Anlegers vor.

Die beauftragte Vertriebsstelle, ggf. die beauftragte Untervertriebsstelle, prüft anhand eines Fragebogens, ob der Anleger die Voraussetzungen erfüllt, die das Gesetz an professionelle oder semiprofessionelle Anleger stellt. Sind die Voraussetzungen erfüllt, so erhält der Anleger hierüber eine Bestätigung.

Zum Erwerb eines Anteils geben die professionellen und semiprofessionellen Anleger im Zeichnungsschein einen verbindlichen Zeichnungsantrag ab. Sie erteilen ferner eine Handelsregistervollmacht gemäß Anlage zum Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft in notariell beglaubigter Form.

Privatanleger können sich an der Investmentgesellschaft nicht beteiligen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prüft vor Annahme der Zeichnung, ob dem Anleger bestätigt wurde, dass er die Voraussetzungen erfüllt, die das Gesetz an professionelle oder semiprofessionelle Anleger stellt, ferner, ob die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft vorgesehene Handelsregistervollmacht vorliegt und ob die Vorschriften des Geldwäschegesetzes eingehalten sind.

Die Zeichnung ist angenommen, sobald dem Anleger eine Annahmeerklärung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugegangen ist.

Es besteht kein Anspruch des Anlegers auf Annahme der Zeichnung.

Näheres zu der mit Annahme der Zeichnung begründeten Vertragsbeziehung enthält der Abschnitt „Vertragsbeziehung des Anlegers“ (Seite 31).

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis ist die Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag.

Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage

Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 200.000 €. Höhere Kommanditeinlagen können in Schritten von 1.000 € gezeichnet werden.

Ausgabeaufschlag

Auf die gezeichnete Einlage kann ein Ausgabeaufschlag von bis zu 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhoben werden. Der Ausgabeaufschlag wird zur Vergütung der Einlagenvermittlung verwendet und zu diesem Zweck in der Regel an den Vermittler weiter gegeben, der die Beteiligung des Anlegers vermittelt hat.

Handelsregistereintragung

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

Zahlung des Ausgabepreises, Einzahlungskonto

Der Ausgabepreis ist nach Annahme der Zeichnungserklärung des Anlegers und seiner Eintragung als Kommanditist im Handelsregister auf folgendes Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen:

Kontoinhaber: BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank)

IBAN: DE04700202700040715819

BIC: HYVEDEMMXXX

Zahlungen auf andere Konten sind nicht zulässig. Dritte, insbesondere Vermittler, sind nicht berechtigt, Zahlungen der Anleger entgegen zu nehmen.

Fälligkeitstag

Die gezeichnete Kommanditeinlage (ggf. mit Ausgabeaufschlag) wird nach Annahme der Zeichnung und Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister mit Fälligkeit zum jeweiligen nächsten Monatsletzten angefordert, mindestens aber mit einer Frist von sieben Kalendertagen.

Jüngster Nettoinventarwert

Beginn der Beteiligung

Angenommene Zeichnungen werden zum Letzten eines Monats, 24.00 Uhr, ausgeführt und die Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, vorausgesetzt die gezeichnete Kommanditeinlage und der ggf. erhobene Ausgabeaufschlag sind spätestens an diesem Tag (Fälligkeitstag) vollständig geleistet worden.

Jüngster Nettoinventarwert

Die Angabe des jüngsten Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft oder des jüngsten Marktpreises der Anteile an der Investmentgesellschaft erfolgt unter www.derigo.de.

Bisherige Wertentwicklung

Es handelt sich um ein neu aufgelegtes Investmentvermögen. Daher können Aussagen zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens an dieser Stelle nicht getroffen werden.

Nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil werden diese unter www.derigo.de offengelegt.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Primebroker

Es bestehen keine Vereinbarungen mit Primebrokern.

Offenlegung von Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird den Anlegern bis zum Ende der Zeichnungsfrist jeweils mit Stand zum vorangegangenen Monatsletzten auf ihrer Website www.derigo.de und anschließend jeweils mit dem Jahresbericht die folgenden Informationen offenlegen:

- den 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Außerdem wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anleger jeweils unverzüglich per E-Mail und auf ihrer Website (www.derigo.de) über alle Änderungen informieren, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Steuerliche Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise enthalten einige wesentliche Grundlagen zu den steuerlichen Folgen aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, die dem Anleger einen Überblick verschaffen sollen. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann daraus nicht abgeleitet werden. Eine steuerliche Würdigung der Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation des Anlegers kann jeweils nur durch Hinzuziehung eines auf dem Gebiet erfahrenen steuerlichen Beraters erfolgen.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Datum dieser Informationen (siehe erste Umschlagseite) geltenden und veröffentlichten Stand der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft jederzeit ändern.

Dabei wird bei den nachfolgenden Erläuterungen davon ausgegangen, dass sich in Deutschland ansässige natürliche Personen beteiligen, die die Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten.

I. Einkunftsart und Mitunternehmerstellung

Die Investmentgesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, deren Einkünfte nach den allgemeinen steuerlichen Vorschriften einheitlich und gesondert (§ 180 Abs.1 Nr.2 AO) ermittelt und festgestellt werden.

Aufgrund der Tätigkeit wird davon ausgegangen, dass diese gewerblich im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 3 Nr.1 EStG tätig ist. Darüber hinaus besteht ein sog. „Gepräge“ im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr.2 EStG.

Da nach § 1 EStG nur natürliche Personen einkommensteuerpflichtig (bzw. Kapitalgesellschaften körperschaftsteuerpflichtig) sind, fällt bei der Investmentgesellschaft Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer nicht an. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG werden die Einkünfte der Investmentgesellschaft den Gesellschaftern zugerechnet, die als sogenannte Mitunternehmer anzusehen sind. Die Gesellschafter erzielen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

II. Einkünfte der Investmentgesellschaft

Die steuerliche Gewinnermittlung erfolgt durch Bestandsvergleich und wird aus dem alljährlich aufzustellenden handelsrechtlichen Jahresabschluss unter Berücksichtigung der steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften abgeleitet. Auf Ebene der Investmentgesellschaft werden prognosegemäß im Wesentlichen Einnahmen aus den auf dem Zweitmarkt erworbenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds erzielt (die in diesem Dokument als „Anteile an Zielvermögen“ bezeichnet werden).

Erwartet wird, dass die Zielvermögen häufig vermögensverwaltend tätig und konzipiert sind. Das bedeutet, dass diese Zielvermögen ihren Anteilshabern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder bei Veräußerung innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist ggf. steuerpflichtige Einkünfte aus dieser Veräußerung (§ 23 EStG) zuweisen. Der spätere Erwerb solcher Anteile (an vermögensverwaltend tätigen Zielvermögen) verkürzt insoweit den Investitionszeitraum der Investmentgesellschaft gegenüber den Investitionszeitraum des Zielvermögens zu deren Investitionsbeginn. Daher wird davon ausgegangen, dass der Investmentgesellschaft aus den Anteilen an Zielvermögen voraussichtlich keine steuerfreien Veräußerungsgewinne i.S.v. § 23 EStG zugerechnet werden können. Aufgrund der gewerblichen Einordnung der Investmentgesellschaft werden diese Einkünfte bei ihr in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert.

III. Gewerbesteuer

Die Investmentgesellschaft unterliegt der Gewerbesteuer, die nach dem Gewerbeertrag berechnet wird. Die Gewerbesteuer selbst mindert nicht die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer. Zur Ermittlung des Gewerbeertrags wird das einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Ergebnis (Gewinn oder Verlust aus Gewerbebetrieb) modifiziert um Hinzurechnungen bzw. Kürzungen, die im Einzelnen im Gewerbesteuergesetz geregelt sind, herangezogen. Eine bedeutsame Kürzungsvorschrift für Grundstücksunternehmen stellt § 9 Nr.1 Satz 2 GewStG dar. Mit Beschluss vom 25.09.2018 (GrS 2/16) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass einer grundstücksverwaltenden, nur kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegenden Gesellschaft die erweiterte Kürzung nach dem Gewerbesteuergesetz nicht deshalb zu verwehren ist, weil sie an einer rein grundstücksverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft beteiligt ist. Ob diese Kürzungsvorschrift für die Investmentgesellschaft anwendbar sein wird, wird von den künftigen Investitionstätigkeiten abhängig sein. Allein die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (bei einer der künftigen Zielgesellschaften) oder die Beteiligung an einer gewerblich tätigen bzw. gewerblich geprägten Personengesellschaft würde die Kürzungsmöglichkeit ausschließen. Die Investmentgesellschaft geht aus Vorsichtsgründen daher bei ihren Berechnungen davon aus, dass

diese Kürzung nicht zur Anwendung kommt und auf Ebene der Investmentgesellschaft Gewerbesteuer, auch aufgrund der von ihren Beteiligungen zugewiesenen Einkünfte, anfällt.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf einer Beteiligung eines Gesellschafters sind grundsätzlich nicht gewerbesteuerpflichtig, soweit dieser Gesellschafter unmittelbar eine natürliche Person ist und es sich bei der Veräußerung oder Aufgabe nicht um den Bruchteil eines Kommanditanteils eines Gesellschafters handelt. Veräußerungsgewinne der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf von Anteilen an Zielvermögen sind regelmäßig gewerbesteuerpflichtig, soweit nicht ausnahmsweise die vorstehend beschriebene erweiterte Kürzung für rein grundstücksverwaltende Gesellschaften anwendbar ist.

Gewerbeverluste sind grundsätzlich unbegrenzt vortragsfähig und werden mit späteren Gewerbeerträgen verrechnet, soweit nicht ein Gesellschafter (z. B. durch Anteilsübertragung oder Versterben) aus der Investmentgesellschaft ausgeschieden ist.

Ähnlich wie bei der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer ist der Abzug von Fehlbeträgen eingeschränkt. Fehlbeträge aus vorangegangenen Jahren können nur bis zu 1 Mio. € uneingeschränkt mit positiven Gewerbeerträgen verrechnet werden. Der 1 Mio. € übersteigende maßgebende Gewerbeertrag ist bis zu 60 % mit vorangegangenen Fehlbeträgen verrechenbar.

IV. Besonderheiten bei der Ermittlung der Einkünfte

Kosten die – ggf. nur nach steuerlichen Grundsätzen – als Anschaffungsnebenkosten zu behandeln sind, können nicht als sofort abziehbare Betriebsausgaben behandelt werden. Die handelsrechtlich anfänglich anfallenden Verluste der Investmentgesellschaft sind insbesondere auf die handelsbilanzrechtliche Behandlung der von der Investmentgesellschaft zu tragenden Initialkosten zurückzuführen. § 6e Absatz 2 EStG regelt den Umfang der Anschaffungskosten für Anleger im Sinne des § 6e Absatz 1 Satz 2 EStG, die keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten auf das Vertragswerk haben. Damit sind alle Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase Anschaffungskosten.

Etwaige zusätzlich anfallende Kosten einer Due Diligence vor dem Erwerb von Anteilen an Zielvermögen wären als Anschaffungsnebenkosten auf die Anteile ebenfalls zu aktivieren. Aus den Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten eines Anteils an einem Zielvermögen ergeben sich für die Investmentgesellschaft bei der steuerlichen Gewinnermittlung des Zielvermögens (ggf. im Rahmen einer steuerlichen Ergänzungsbilanz) eigene zuzurechnende Abschreibungsbeträge (welche dort zu Gunsten der Investmentgesellschaft gesondert festzustellen sind), die die steuerlichen Einkünfte der Investmentgesellschaft reduzieren.

Soweit die Kosten der Investmentgesellschaft nicht im Rahmen von Ergänzungsbilanzen, Sonderbetriebseinnahmen und/oder -ausgaben auf Ebene der Zielvermögen festzustellen sind, werden diese bei der Investmentgesellschaft direkt berücksichtigt.

Dem Anleger werden daher voraussichtlich keine negativen Einkünfte in bedeutendem Umfang zur Verrechnung mit anderen positiven Einkünften zugerechnet werden.

V. Ausländische Einkünfte und ausländische Steuern

Soweit die Investmentgesellschaft in Zielvermögen investiert, deren Immobilien im Ausland belegen sind, wird im Hinblick auf Gewinne und laufende Erträge in Form von Mieteinkünften und gegebenenfalls Zinsen im Regelfall ein Doppelbesteuerungsabkommen zur Anwendung kommen. Zinseinkünfte unterliegen regelmäßig im Wohnsitzstaat des Anlegers der Besteuerung. Bei Immobilienanlagen im Ausland hat im Normalfall der ausländische Belegensstaat das abschließende Besteuerungsrecht (unter Progressionsvorbehalt in der Bundesrepublik Deutschland). Bei EU/EWR-DBA mit Progressionsvorbehalt ist der positive sowie negative Progressionsvorbehalt ausgeschlossen. Ausnahmen zur Freistellungsmethode bestehen z. B. bei Immobilieneinkünften in der Schweiz (das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland bleibt unter Anrechnung der ausländischen Einkommensteuer aufrechterhalten).

Durch den Progressionsvorbehalt wird das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen mit dem Satz besteuert, der zur Anwendung kommen würde, wenn sich das in Deutschland steuerpflichtige Einkommen um das nach den Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie ausländische Einkommen erhöhen würde. Soweit die Doppelbesteuerung durch Anrechnung der ausländischen Steuer auf die inländische Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer vermieden bzw. reduziert werden soll, wird vorausgesetzt, dass die ausländische Steuer mit der deutschen Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer vergleichbar ist. Ein Überhang an ausländischer Quellensteuer kann nicht angerechnet werden.

Soweit die Investmentgesellschaft direkt oder indirekt in Länder investiert, bei denen Rechtsformen von den betroffenen Finanzverwaltungen unterschiedlich behandelt werden, kann sich aufgrund der Bestimmungen in den Doppelbesteuerungsabkommen ein Qualifikationskonflikt einstellen, mit der Konsequenz ggf. höherer Steuerlasten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft in einem anderen Land, in welchem die Investmentgesellschaft unmittelbar oder mittelbar investiert ist, künftig

zusätzlich eine eigene Steuererklärung einreichen muss. Zum Teil wird das im Ausland u. a. davon abhängig gemacht, ob ein Anleger nur über eine Beteiligung (z. B. über das vorliegende Beteiligungsangebot) verfügt oder zugleich in mehreren ausländischen Beteiligungen investiert ist.

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde in § 27 Abs. 8 KStG die Einlagenrückgewähr ab 2023 für alle Körperschaften und Personenvereinigungen mit Sitz in EU/EWR und Drittstaaten einheitlich gesetzlich geregelt. Wie bei Beteiligungen an inländischen Körperschaften muss der Bestand an Einlagen künftig in einer Nebenrechnung geführt werden. Die Einlagenrückgewähr ist durch die Finanzverwaltung auf Antrag durch die ausländische Körperschaft festzustellen. Der Antrag ist bis zum Ende des zwölften Monats der auf das Ende des Geschäftsjahres der Zahlung folgt, abzugeben. Die Neuregelung führt im Ergebnis dazu, dass die Rückzahlung von Einlagen bei Körperschaften mit Sitz im Ausland zumindest für Minderheitsgesellschafter regelmäßig steuerpflichtig wird, weil die nachträgliche Rekonstruktion des Einlagenkontos und die Ermittlung des ausschüttbaren Gewinns nach deutschem Steuerrecht in Drittstaaten vielfach nicht durchsetzbar bzw. erreichbar sein wird.

VI. Entnahmen, Gewinnanteile, Gewerbesteueranrechnung

Das Beteiligungsangebot sieht bei einem den Annahmen entsprechenden Verlauf Liquiditätsauszahlungen an die Gesellschafter vor. Die Liquiditätsauszahlungen stellen Entnahmen dar und sind als solche nicht steuerpflichtig. Ausnahmen könnten sich gemäß § 15a EStG aufgrund einer nachzuholenden Entnahmebesteuerung durch zuvor zugewiesene Verluste ergeben.

Gewinnanteile unterliegen der Belastung mit Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer (nicht für Kapitalgesellschaften), die sich aus der steuerlichen Situation der einzelnen Anleger ergibt. Entscheidend für diese Belastung ist der so genannte Grenzsteuersatz des Anlegers, d. h. derjenige Steuersatz, mit dem der Ergebnisanteil des Anlegers der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer unterliegt. Bei Kapitalgesellschaften als Anleger beträgt der Steuersatz immer einheitlich 15 %. Durch den zur Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhöhen sich die Steuersätze. Aufgrund der Anhebung der Freigrenze für die Bemessungsgrundlage des Solidaritätszuschlags einkommensteuerpflichtiger Personen in 2023 auf EUR 17.543 (bzw. Zusammenveranlagte EUR 35.086) reduziert sich die Belastung durch den Solidaritätszuschlag; ab 2024 ist eine nochmalige Anhebung der Freigrenze vorgesehen. Eine weitere Erhöhung ergibt sich für natürliche Personen als Gesellschafter gegebenenfalls aus der Belastung mit Kirchensteuer, die je nach Bundesland 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer beträgt.

Die tarifliche Einkommensteuer ermäßigt sich bei natürlichen Personen, die als Gesellschafter beteiligt sind, um die Gewerbesteueranrechnung auf die anteilig im zu versteuernden Einkommen enthaltenen gewerblichen Einkünfte. Für Kapitalgesellschaften als Gesellschafter ist keine Anrechnung vorgesehen. Die Gewerbesteueranrechnung erfolgt bei natürlichen Personen in deren Einkommensteuerveranlagung um das 4,0-fache des jeweils für den dem Veranlagungszeitraum entsprechenden Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuermessbetrags, soweit sie anteilig auf im zu versteuernden Einkommen enthaltene gewerbliche Einkünfte entfällt (Ermäßigungshöchstbetrag). Der Abzug des Steuerermäßigungsbetrags ist auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt. Der Anteil eines Gesellschafters am insoweit zugrundeliegenden Anteil am Gewerbesteuermessbetrag richtet sich nach dem allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssel.

VII. Beendigung der Beteiligung

Wird die Investmentgesellschaft beendet, veräußert ein Gesellschafter seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft oder scheidet er aus anderen Gründen aus, so kann ein einkommensteuer- bzw. körperschaftsteuerpflichtiger (und für Kapitalgesellschaften ein gewerbesteuerpflichtiger) Veräußerungsgewinn entstehen.

Veräußerungsgewinn ist der positive Unterschiedsbetrag zwischen dem auf den Gesellschafter anteilig entfallenden Liquidationserlös bzw. Veräußerungserlös bzw. Abfindungsbetrag einerseits und dem Buchwert der Beteiligung des betreffenden Gesellschafters andererseits. Dabei werden die bis zur Beendigung der Beteiligung aufgelaufenen, nach § 15a EStG weder ausgleichs- noch abzugsfähigen, Verlustanteile mit diesem Veräußerungsgewinn verrechnet, sofern das negative Kapitalkonto durch nachträgliche Einlagen ausgeglichen wurde. Ein diesen Verlustanteil übersteigender Veräußerungsgewinn unterliegt der Einkommen bzw. Körperschaftsteuer (und für Kapitalgesellschaften der Gewerbesteuer).

Der Veräußerungsgewinn ist bei natürlichen Personen als Gesellschafter insofern steuerlich begünstigt, als er nach § 34 EStG einem geringeren Grenzsteuersatz unterliegen kann bzw. die Voraussetzungen zum einmaligen Freibetrag nach § 16 Abs. 4 EStG (TEUR 45 soweit das 55. Lebensjahr erreicht ist) vorliegen. Die Einkommensteuer auf außerordentliche Einkünfte, zu denen auch Veräußerungsgewinne bei Beendigung der Beteiligung gehören, beträgt das 5-fache des Unterschiedsbetrages der Steuer auf das zu versteuernde Einkommen ohne die außerordentlichen Einkünfte und der Steuer auf das zu versteuernde Einkommen unter Einbeziehung eines Fünftels der außerordentlichen Einkünfte. Ist das verbleibende zu versteuernde Einkommen negativ und das zu versteuernde Einkommen positiv, so beträgt die Einkommensteuer das 5-fache der auf 1/5 des zu versteuernden Einkommens entfallenden Einkommensteuer. Alternativ hierzu kann im Einzelfall die Besteuerung mit dem ermäßigten

Steuersatz (56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, aber mindestens 14 %) gem. § 34 Abs. 3 EStG vorteilhafter sein. Diese Regelung kann von jedem Steuerpflichtigen jedoch nur einmal zeitlebens in Anspruch genommen werden und ist betragsmäßig und altersmäßig begrenzt. Bei Kapitalgesellschaften als Gesellschafter liegt der Steuersatz immer einheitlich bei 15 % zzgl. Solidaritätszuschlag.

Wird von einer natürlichen Personen nicht ein gesamter Kommanditanteil veräußert, sondern nur ein Bruchteil eines Kommanditanteils des jeweiligen Gesellschafters, unterliegt der dann anfallende Veräußerungsgewinn als laufender Gewinn der Gewerbesteuer.

VIII. Umsatzsteuer

Das bloße Erwerben und Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit dar (Abschnitt 2.3 Abs. 2 Satz 1 UStAE). Wer sich an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft beteiligt, übt zwar eine Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen aus. Gleichwohl ist er im Regelfall nicht Unternehmer im Sinne des UStG, weil Gewinnbeteiligungen aus Gesellschaftsverhältnissen nicht als umsatzsteuerrechtliches Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs anzusehen sind. Die Investmentgesellschaft kann daher auch die ihr in Rechnung gestellten Vorsteuerbeträge nicht abziehen.

IX. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungen der Kommanditanteile durch Schenkung oder durch Erbschaft können der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen. Ob eine Steuerschuld entsteht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da dies von einer Reihe individueller Faktoren abhängig ist (z. B. Höhe des Erwerbs, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen, Freibeträge usw.).

Eine steuerliche Würdigung der Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation des Anlegers kann jeweils nur durch Hinzuziehung eines auf dem Gebiet tätigen steuerlichen Beraters erfolgen.

X. Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird seit dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben. Ihre künftige Wiedereinführung durch den Gesetzgeber ist nicht ausgeschlossen.

XI. Verfahrensrecht

Die Investmentgesellschaft reicht jährlich bei dem für sie zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte ein, welches die Einkünfte der Gesellschafter feststellt. Dieses Finanzamt teilt dem jeweiligen für den Kommanditisten zuständigen Wohnsitzfinanzamt dessen Anteil an den Einkünften mit, welches diesen bei der persönlichen Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteueranmeldung berücksichtigt. Eventuelle Sonderbetriebsausgaben des Kommanditisten, die der Anleger der Investmentgesellschaft mitzuteilen hat, können (nur) im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung geltend gemacht werden. Während der Anlaufphase, in welcher entsprechend der Planung voraussichtlich sogar handelsrechtliche Verluste aufgrund der Initialkosten anfallen, könnten evtl. auch steuerliche Gewinne (z. B. aufgrund von zuzurechnenden Zinserträgen) ermittelt werden.

Verträge

I. Gesellschaftsvertrag der BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

§ 1 Rechtsform, Firma, Sitz, Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

(2) Die Firma der Gesellschaft lautet: BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.

(3) Sitz der Gesellschaft ist Neutraubling.

(4) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens, Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens

(1) Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 und 285 bis 292c KAGB zum Nutzen ihrer Anleger.

(2) Die Gesellschaft bestellt eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB, der insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens obliegen.

§ 3 Anlagebedingungen

(1) Die Anlagebedingungen bestimmen gemäß § 273 Nr. 3 KAGB in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Kommanditisten. Dies gilt ab dem Zeitpunkt ihres Eintritts in die Gesellschaft auch für den oder die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten.

(2) Die Anlagebedingungen sind gemäß § 151 KAGB nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrages. Die Anlagebedingungen werden als Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag genommen.

§ 4 Gesellschafter, Einlagen

(1) Gründungsgesellschafter sind:

a) die Real Select Beteiligungs GmbH mit Sitz in Neutraubling als Gesellschafter ohne Haftungsbeschränkung (persönlich haftender Gesellschafter, Komplementär). Der persönlich haftende Gesellschafter hat keine Einlage zu leisten und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Beitrag des persönlich haftenden Gesellschafters besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung und in der Übernahme der Geschäftsführung.

b) die Real Select Management GmbH mit Sitz in Neutraubling als Kommanditist, dessen Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft auf den Betrag seiner im Handelsregister einzutragenden Einlage (Haftsumme) in Höhe von 5.000,00 € beschränkt ist. Die Real Select Management GmbH hat eine Einlage in Höhe ihrer Haftsumme zu leisten, soweit dies zur Deckung etwaiger Verluste der Gesellschaft erforderlich ist. Sie ist in Höhe ihrer geleisteten Einlage am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

(2) Das Kapital der Gesellschaft soll durch die Aufnahme von weiteren Kommanditisten nach näherer Maßgabe des § 5 erhöht werden. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten ist auf solche Personen beschränkt, die professionelle oder semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB sind. Sie dürfen sich an der Gesellschaft nur unmittelbar als Kommanditisten beteiligen.

(4) Die Beteiligung von Personen, an die Anteile aufgrund ausländischer Rechtsvorschriften nicht ohne besondere Erlaubnis vertrieben werden dürfen, ist ausgeschlossen.

§ 5 Beitritt weiterer Kommanditisten

(1) Sobald die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 321 Absatz 3 Satz 1 KAGB mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb der Anteile beginnen kann, können weitere Kommanditisten der Gesellschaft beitreten, indem sie eine Kommanditeinlage zeichnen.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist zur Abgabe und zum Empfang aller für die Zeichnung der Kommanditeinlage und die Ausführung der Zeichnung notwendigen Willenserklärungen berechtigt. Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Untervollmacht zu erteilen. Ihm ist von allen in die Gesellschaft eintretenden Kommanditisten entsprechende unwiderrufliche Vollmacht zu erteilen. Identität und gezeichnete Kommanditeinlage der nach § 4 Absatz 2 in Verbindung

mit diesem § 5 beigetretenen weiteren Kommanditisten werden in einer Anlage 3 zu diesem Gesellschaftsvertrag festgestellt.

(3) Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage eines jeden weiteren Kommanditisten muss mindestens 200.000,00 € (in Worten: Euro zweihunderttausend) betragen („Mindesteinlage“). Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme eines jeden weiteren Kommanditisten beträgt 1 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage. Die Anlagebedingungen können ergänzende Bestimmungen zur Einlage und einen Ausgabeaufschlag vorsehen.

(4) Der persönlich haftende Gesellschafter bestimmt auf Vorschlag der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Summe der Kommanditeinlagen, die insgesamt höchstens gezeichnet werden kann, bzw. den Zeitpunkt, bis zu dem Kommanditeinlagen gezeichnet werden können (Ende der Zeichnungsfrist). Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31.12.2025.

(5) Der Beitritt der weiteren Kommanditisten erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der jeweiligen Eintragung als Kommanditist im Handelsregister.

(6) Jeder hiernach beitretende Gesellschafter ist verpflichtet, diesen Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen als für sich verbindlich anzuerkennen.

(7) Die Annahme einer Zeichnung setzt voraus, dass der Gesellschaft Name und Anschrift des weiteren Kommanditisten sowie sonstige gesetzlich erforderliche Angaben und Unterlagen (zum Beispiel nach dem Geldwäschegesetz) des bzw. zu dem weiteren Kommanditisten vorliegen und seine Eigenschaft als professioneller oder semi-professioneller Anleger im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen überprüft und festgestellt wurde.

(8) Alle, auch die im Wege des Anteilerwerbes sowie der Rechtsnachfolge neu der Gesellschaft als Kommanditist Beitretenden, verpflichten sich, mit ihrem Beitritt den persönlich haftenden Gesellschafter nach Maßgabe des diesem Gesellschaftsvertrag als Anlage 2 beigefügten Musters in öffentlich beglaubigter Form unwiderruflich zu bevollmächtigen, alle erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Gesellschafter. Alle Gesellschafter sind verpflichtet, bei der Eintragung der eintretenden bzw. ausscheidenden Gesellschafter und bei der Umsetzung sonstiger gemäß den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages beschlossener bzw. durchgeführter Maßnahmen im erforderlichen Umfang mitzuwirken.

(9) Angenommene Zeichnungen werden jeweils zum Letzten eines Monats, 24.00 Uhr, ausgeführt und die jeweilige Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, vorausgesetzt die jeweils gezeichnete Kommanditeinlage und der Ausgabeaufschlag sind spätestens an diesem Tag (Fälligkeitstag) vollständig geleistet worden.

(10) Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 6 Keine Nachschuss- und Verlustausgleichspflicht

(1) Der Anspruch der Gesellschaft gegenüber einem Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat.

(2) Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.

(3) Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

(4) Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage sind die Gesellschafter somit nicht verpflichtet (§ 707 BGB in der bis zum 31.12.2023 geltenden Fassung; ab 01.01.2024: § 710 BGB).

§ 7 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Einlagenkonto: Auf diesem Konto wird der Betrag der gezeichneten (und geleisteten) Kommanditeinlage (ohne den Ausgabeaufschlag) gebucht.

b) Rücklagenkonto: Auf diesem Konto wird der geleistete Ausgabeaufschlag gebucht.

c) Kostenvorausbelastungskonto: Auf diesem Konto wird der nach § 12 Absatz 1 zugewiesene Verlustanteil (bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten) gebucht.

d) Gewinn- und Verlustkonto: Auf diesem Konto werden die Anteile an den realisierten Ergebnissen der Gesellschaft gebucht.

e) Auszahlungskonto: Auf diesem Konto werden alle Auszahlungen an den Kommanditisten gebucht. Hierzu gehören auch für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern.

(2) Der Kapitalanteil eines Kommanditisten richtet sich nach dem Saldo von Einlagenkonto, Rücklagenkonto und Kostenvorausbelastungskonto.

(3) Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich.

(4) Für den persönlich haftenden Gesellschafter und für jeden Kommanditisten wird ein Verrechnungskonto geführt. Auf diesem Konto werden alle sonstigen Geschäftsvorfälle gebucht.

(5) Der persönlich haftende Gesellschafter kann bei Bedarf Unterkonten einrichten.

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung, Wettbewerbsverbot

(1) Die Geschäfte der Gesellschaft werden durch den persönlich haftenden Gesellschafter geführt.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten, die im Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln, besorgen zu lassen, entsprechende Verträge mit Wirkung für die Gesellschaft abzuschließen und entsprechende Vollmachten zu erteilen. Die durch die Beauftragung Dritter entstehenden Kosten trägt die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen (Anlage 1). Insbesondere wird der persönlich haftende Gesellschafter eine dem Unternehmensgegenstand der Gesellschaft entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Anlage und der Verwaltung des Kommanditanteilvermögens beauftragen. Etwaige in diesem Gesellschaftsvertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt.

(3) Die Geschäftsführung wird bei dem persönlich haftenden Gesellschafter von mindestens zwei Personen wahrgenommen. Die Mitglieder der Geschäftsführung müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft.

(4) Der persönlich haftende Gesellschafter führt die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns unter Beachtung der Gesetze und der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen. Die Geschäftsführung ist verpflichtet,

a) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln,

b) ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und

c) sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

(5) Rechtsgeschäfte, Maßnahmen und Handlungen, die nach den Vorschriften des KAGB der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vorbehalten sind, führt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen bzw. gemäß der ihr erteilten Vollmacht im Namen der Gesellschaft durch.

(6) Der persönlich haftende Gesellschafter und seine gesetzlichen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(7) Der persönlich haftende Gesellschafter und seine gesetzlichen Vertreter sind vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot befreit.

§ 9 Beschlüsse, Vertraulichkeit

(1) Der Beschlussfassung durch die Kommanditisten unterliegen alle Gegenstände, über die nach diesem Gesellschaftsvertrag und dem Gesetz die Gesellschafter zur Entscheidung berufen sind.

(2) Der Beschlussfassung durch die Kommanditisten unterliegen insbesondere die folgenden Beschlussgegenstände:

a) die Bestellung eines Abschlussprüfers;

b) die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;

c) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages;

d) Änderungen der Anlagebedingungen;

e) Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft nach näherer Maßgabe des § 14;

f) Auflösung oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Gesellschaft;

g) alle Angelegenheiten, die der persönlich haftende Gesellschafter zur Entscheidung vorlegt und

h) alle sonstigen Angelegenheiten, für die dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz die Zuständigkeit der Gesellschafter vorsehen, soweit es sich nicht um Maßnahmen der Geschäftsführung handelt.

(3) Beschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen oder durch Stimmabgabe der Kommanditisten in Schrift- oder Textform gefasst.

(4) Die ordentliche Beschlussfassung über die Bestellung eines Abschlussprüfers, die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der zur Geschäftsführung befugten Personen findet jährlich innerhalb der gesetzlichen Fristen statt. Eine außerordentliche Beschlussfassung ist herbeizuführen, wenn

a) das Wohl der Gesellschaft es erfordert oder

b) Kommanditisten, auf die allein oder zusammen mindestens 10 % der Stimmrechte entfallen, dies verlangen; sie können zugleich eine bestimmte Form der Beschlussfassung (Gesellschafterversammlung oder Abstimmung nach Absatz 8) verlangen.

(5) Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft statt, sofern der persönlich haftende Gesellschafter nicht nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) einen anderen Ort bestimmt. Sie werden durch den persönlich haftenden Gesellschafter unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände einberufen. Die Ladungsfrist beträgt vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist in eilbedürftigen Fällen auf zwei Wochen verkürzt werden. Der Tag des Versands und der Tag der Gesellschafterversammlung sind bei Berechnung der Frist nicht mitzuzählen.

(6) In einer Gesellschafterversammlung kann das Stimmrecht durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Bevollmächtigt ein Stimmberechtigter mehr als eine Person, so kann die Gesellschaft eine oder mehrere von diesen zurückweisen.

(7) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung übernimmt eine zur Vertretung des persönlich haftenden Gesellschafters befugte Person. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll in Schrift- oder Textform anzufertigen. In dem Protokoll sind der Ort und der Tag der Gesellschafterversammlung, der Name des Vorsitzenden sowie die Art und das Ergebnis der Abstimmung anzugeben. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen bzw. mit seinem Namenszug zu versehen. Von dem Protokoll hat die Gesellschaft den Kommanditisten eine Kopie zu übersenden.

(8) Beschlüsse können durch Stimmabgabe in Schrift- oder Textform gefasst werden, wenn alle Kommanditisten unter der gemäß § 18 Absatz 1 bekanntgegebenen Adresse zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Für die Stimmabgabe ist mindestens eine der Ladungsfrist entsprechende Frist zu setzen. Nach Ablauf der Frist eingegangene Stimmen bleiben unberücksichtigt.

(9) Beschlüsse werden, soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Stimmengewichtung richtet sich nach dem Kapitalanteil (§ 7 Absatz 2). Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

(10) Beschlussgegenstände gemäß § 9 Absatz 2 lit. c) bis f) bedürfen eines Beschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Diese Beschlussgegenstände bedürfen ferner der Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters, soweit sie dessen Rechtsstellung betreffen, und der Zustimmung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern kein gesetzliches Stimmverbot besteht.

(11) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Bekanntgabe der Beschlussfassung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden.

(12) Der persönlich haftende Gesellschafter und die Kommanditisten sind zur Wahrung der Vertraulichkeit in allen Angelegenheiten der Gesellschaft verpflichtet.

§ 10 Vergütungen, Kosten

(1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der nachfolgenden laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme und für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,119 % der Bemessungsgrundlage. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

(3) Die in Absatz 2 genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

(4) Die Gesellschaft trägt ferner die in den Anlagebedingungen aufgeführten Kosten.

§ 11 Jahresabschluss

(1) Der persönlich haftende Gesellschafter stellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Vorschriften des KAGB entsprechenden Jahresabschluss sowie einen Lagebericht auf und leitet diese der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erstellung des Jahresberichts zu.

(2) Bewertungs- und Bilanzierungsentscheidungen unterliegen nicht der Beschlussfassung durch die Gesellschafter.

(3) Es findet eine Abschlussprüfung nach den Vorschriften des KAGB statt.

§ 12 Ergebnisbeteiligung, Auszahlungen

(1) Um eine faire Beteiligung der Kommanditisten an den einmaligen Kosten der Beitrittsphase sicherzustellen, werden dem Kostenvorausbelastungskonto des Kommanditisten bei seinem Beitritt nach Maßgabe der

Anlagebedingungen Verlustanteile in Höhe der Summe der auf seinen Anteil entfallenden Initialkosten und des Ausgabeaufschlags belastet.

(2) Die Beteiligung an den hiernach verbleibenden realisierten Ergebnissen sowie an der zur Auszahlung an die Kommanditisten zur Verfügung stehenden Liquidität der Gesellschaft richtet sich, vorbehaltlich der folgenden Absätze, nach dem Verhältnis der Kapitalanteile (§ 7 Absatz 2).

(3) Um eine faire Beteiligung der Kommanditisten an den anfänglichen (negativen) Ergebnissen zu erreichen, sind nach Möglichkeit abweichend von Absatz 2 anfangs Vorabanteile an den Ergebnissen der Gesellschaft zuzuweisen, bis die Kommanditisten unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Einlageleistung rechnerisch im Verhältnis ihrer Kapitalanteile an den (nach Belastung der Verlustanteile gemäß Absatz 1 verbleibenden) kumulierten Ergebnissen derjenigen Geschäftsjahre beteiligt sind, in denen vertragsgemäß die gezeichneten Einlagen zu leisten waren.

(4) Soweit ein in der Sphäre eines Gesellschafters entstehender Gewinn oder Verlust (z. B. aufgrund von Sonderbetriebseinnahmen oder aufgrund einer steuerlichen Ergänzungsbilanz oder verlorener gewerbesteuerlicher Verlustvorträge) dem Gewerbeertrag der Gesellschaft zuzurechnen sein sollte, geht die hierauf festgesetzte Gewerbesteuer zu Lasten des betreffenden Gesellschafters und eine sich hieraus ergebende Gewerbesteuerersparnis zu Gunsten des betreffenden Gesellschafters. Dies ist – soweit liquide möglich – im Rahmen der Gewinnverteilung als Zu- oder Abrechnung zu berücksichtigen, im Übrigen über das Verrechnungskonto des Gesellschafters bar auszugleichen. Hierbei ist § 6 des Gesellschaftsvertrages zu beachten, d. h. die Gesellschaft kann keinen Ausgleich verlangen, soweit dies zu einer Nachschussverpflichtung des Gesellschafters führen würde.

(5) Den Zeitpunkt und die Höhe von Auszahlungen bestimmt der persönlich haftende Gesellschafter abweichend von § 169 HGB und abweichend von § 122 HGB (in der ab dem 01.01.2024 geltenden Fassung) im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Liquiditätsmanagement verantwortet wie folgt:

a) Die hierbei zu beachtende Ausschüttungspolitik der Gesellschaft richtet sich nach den Anlagebedingungen.

b) Die Höhe der an die Kommanditisten zu leistenden Auszahlungen wird nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres in Prozent der geleisteten Kommanditeinlage festgesetzt; haben sich die Kapitalanteile während des abgelaufenen Geschäftsjahres geändert, so werden die Veränderungen bei der Zuweisung der Auszahlungen zeitanteilig (pro rata temporis) berücksichtigt. Die Berechtigung zum Bezug von Auszahlungen beginnt jeweils nach der vollständigen Leistung des fälligen Teils der gezeichneten Kommanditeinlage.

(6) Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der (im Handelsregister eingetragenen) Einlage (Haftsumme) herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die (im Handelsregister eingetragene) Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

(7) Auszahlungen sind im vorstehend geregelten Umfang auch insoweit zulässig, als Verluste oder Auszahlungen vorgetragen und nicht durch Gewinne ausgeglichen sind. Sie sind jedoch unzulässig, soweit hierdurch beim persönlich haftenden Gesellschafter das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert würde (§ 30 GmbHG).

§ 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

(1) Über Gesellschaftsanteile kann, vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen, rechtsgeschäftlich verfügt werden. Rechtsgeschäftliche Verfügung ist jede Abtretung, Verpfändung oder sonstige Belastung.

(2) Eine rechtsgeschäftliche Verfügung über Gesellschaftsanteile ist nur zulässig und nur wirksam mit vorheriger Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Im Übrigen ist eine rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Gesellschaftsanteil nur zulässig bzw. der persönlich haftende Gesellschafter wird ihr nur dann zustimmen, sofern der Erwerber

a) professioneller oder semiprofessioneller Anleger im Sinne des KAGB ist und dies der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft in ausreichender Weise nachgewiesen wurde;

b) dem persönlich haftenden Gesellschafter eine den Anforderungen von § 5 Absatz 8 genügende Handelsregistervollmacht übergeben hat;

c) die Anlagebedingungen verbindlich anerkannt hat;

d) die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages in ihrer jeweils gültigen Fassung anerkannt hat und

e) die gesetzlich erforderlichen Angaben und Unterlagen (insbesondere nach dem Geldwäschegesetz) zur Verfügung gestellt hat.

(3) Der Eintritt eines Kommanditisten, auch im Wege der Sonderrechtsnachfolge, steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung seines Eintritts im Handelsregister.

(4) Die Kosten seiner Eintragung im Handelsregister trägt der Eintretende. Sämtliche zum Handelsregister erforderliche Anmeldungen erfolgen durch den persönlich haftenden Gesellschafter. Jeder eintretende Kommanditist hat dem persönlich haftenden Gesellschafter unverzüglich eine für die gesamte Dauer der Beteiligung an der

Gesellschaft geltende, unwiderrufliche, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die zur Vornahme aller Handlungen, zur Abgabe und zum Empfang von Erklärungen und zu allen sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit Handelsregisteranmeldungen bzw. -eintragungen bevollmächtigt, bei denen die Mitwirkung des Eintretenden erforderlich ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft auch den oder die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Die Kosten der Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.

(5) Erben müssen sich durch einen Erbnachweis legitimieren. Bis zur Legitimation ruht ihr Stimmrecht. Der persönlich haftende Gesellschafter kann verlangen, dass mehrere Erben nach dem folgenden Absatz 6 ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben und einen gemeinsamen Vertreter bestellen.

(6) Steht mehreren Personen ein Gesellschaftsanteil zu, so können sie die Rechte hieraus nur gemeinschaftlich ausüben. Ferner haften sie der Gesellschaft als Gesamtschuldner und können sie Leistungen nur ungeteilt als Mitgläubiger fordern. Ihr Stimmrecht kann nur von einem gemeinsamen Vertreter ausgeübt werden. Rechtshandlungen, welche die Gesellschaft ihnen gegenüber vorzunehmen hat, sind, sofern der Gesellschaft nicht ein gemeinsamer Vertreter der Rechtsnachfolger benannt worden ist, wirksam, wenn sie auch nur gegenüber einem von ihnen vorgenommen werden.

(7) Zum Nachweis der rechtsgeschäftlichen Sonderrechtsnachfolge ist die Schriftform erforderlich.

§ 14 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschließung von Gesellschaftern

(1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2038 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschafter können insbesondere die Fortsetzung der Gesellschaft um den Zeitraum beschließen, der erforderlich ist, um die Beendigung der Liquidation von Gesellschaften abzuwarten, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, längstens jedoch bis zum 31.12.2042.

(2) Die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft jedoch außerordentlich kündigen, wenn ein nach dem Gesetz zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund vorliegt.

(3) Liegt in der Person eines Gesellschafters ein nach dem Gesetz zu seiner gerichtlichen Ausschließung aus der Gesellschaft berechtigender wichtiger Grund vor, so kann er aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, ohne dass die Ausschließung durch gerichtliche Entscheidung ausgesprochen werden muss. Die Erklärung der Ausschließung erfolgt, ohne dass es eines Beschlusses nach § 9 bedarf, durch den persönlich haftenden Gesellschafter. Der persönlich haftende Gesellschafter kann nur durch gerichtliches Urteil oder aus einem zur gerichtlichen Ausschließung berechtigenden wichtigen Grund durch Beschluss gemäß § 9 ausgeschlossen werden.

(4) Im Falle einer Ausschließung ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, eine oder mehrere Personen zu bestimmen, auf die der Betroffene gemäß § 13 seine Beteiligung Zug um Zug gegen Zahlung eines Übertragungsentgeltes zu übertragen hat. Das Übertragungsentgelt richtet sich nach dem für die Beteiligung zu erzielenden Kaufpreis. Das Übertragungsentgelt darf das sich nach § 16 ergebende Auseinandersetzungsguthaben nicht unterschreiten. Bei mehreren Interessenten entscheidet ein Bieterverfahren, welches der persönlich haftende Gesellschafter durchführt.

§ 15 Ausscheiden

(1) Folgende Gründe führen zum Ausscheiden des Betroffenen aus der Gesellschaft:

- a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters,
- b) die Kündigung des Gesellschafters (aus wichtigem Grund) oder durch den Privatgläubiger des Gesellschafters,
- c) die Ausschließung,
- d) die Verfügung über die Mitgliedschaft nach § 13 zu den dort geregelten Bedingungen.

(2) Geht die Rechtsstellung eines Kommanditisten auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger über, findet keine Auseinandersetzung statt.

(3) Droht das Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes 1 lit. a) bis c), ist unter den verbleibenden Gesellschaftern durch Beschluss nach § 9 eine Regelung über die Rechtsnachfolge zu treffen.

§ 16 Auseinandersetzung im Falle des Ausscheidens

(1) Das Auseinandersetzungsguthaben des Ausscheidenden bestimmt sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils im Sinne des § 168 KAGB.

(2) Ein negativer Saldo des Verrechnungskontos ist bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens als Abzugsposten zu berücksichtigen, ein positiver Saldo des Verrechnungskontos ist hinzuzurechnen.

(3) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 17 Auflösung, Liquidation

- (1) Die Gesellschaft kann durch Beschluss gemäß § 9 auch vor der festgelegten Dauer aufgelöst werden.
- (2) Die Bestimmungen der §§ 8, 10 und 12 gelten in der Liquidation entsprechend.
- (3) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 18 Mitteilungen, Steuererklärungen

(1) Alle Ladungen, Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag sind an die dem persönlich haftenden Gesellschafter zuletzt bis zwei Wochen vor Versand mitgeteilte Postanschrift, Telefax-Nummer oder E-Mail-Adresse des Kommanditisten zu richten. Ist die ordnungsgemäße Absendung dokumentiert, so kommt es im Hinblick auf die Regelungen in § 9 nicht auf die Tatsache oder den Zeitpunkt des Zugangs an.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Rahmen ihrer Erklärungspflicht (§ 181 Absatz 2 AO) berechtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter die zur einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen notwendigen Erklärungen gegenüber den Steuerbehörden abzugeben; sie sind empfangsberechtigt im Sinne des § 183 AO. Es gehört jedoch nicht zu ihren Aufgaben, die Gesellschafter aufzufordern, sie betreffende Besteuerungsgrundlagen, wie etwa Sonderwerbungskosten, bekannt zu geben. Wünscht der Gesellschafter deren Berücksichtigung im einheitlichen Feststellungsverfahren, so hat er sie dem persönlich haftenden Gesellschafter oder der von der Gesellschaft bestellten externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bis spätestens 15.03. des auf den Feststellungszeitraum folgenden Jahres unter Vorlage von Belegen mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung solcher Tatsachen nicht fristgerecht, so hat der Gesellschafter die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

(3) Der persönlich haftende Gesellschafter sowie die von der Gesellschaft bestellte externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, die Gesellschafter dazu anzuhalten, Erklärungspflichten gegenüber ausländischen Behörden nachzukommen, und im Falle des Verzugs mit der Erfüllung solcher Erklärungspflichten den der Gesellschaft entstandenen Schaden geltend zu machen, insbesondere durch Buchung des Schadensbetrags als Auszahlung an den Anleger. § 14 Absatz 3 bleibt unberührt.

(4) Soweit das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag keine strengere Form vorschreiben,

a) ist für Erklärungen, die der Gesellschaft oder den Gesellschaftern gegenüber abzugeben sind, die Textform einzuhalten und

b) kann der persönlich haftende Gesellschafter im Einvernehmen mit der von der Gesellschaft bestellten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, dass die Textform durch eine sichere elektronische Übermittlung der Erklärung ersetzt wird,

es sei denn, das Gesetz sieht zwingend eine einfachere Form für die Erklärung vor.

§ 19 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit mindestens der Textform. Hierzu genügt es, wenn das Ergebnis einer Beschlussfassung nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages von dem persönlich haftenden Gesellschafter festgestellt ist.

(2) Ist oder wird ein Teil dieses Gesellschaftsvertrages nichtig, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

(3) Regelungslücken, gleich ob sie von Anfang an bestanden haben oder nachträglich entstanden sind, sind durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen.

(4) Diese Fassung des Gesellschaftsvertrages ersetzt die bisherige Fassung des Gesellschaftsvertrages mit Wirkung vom Tag der Feststellung.

(5) Bis zur Eintragung unter der in § 1 festgelegten Firma ist die Gesellschaft beim Amtsgericht Regensburg, HRA 10656, unter ihrer bisherigen Firma Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. KG eingetragen.

Festgestellt mit zwei Anlagen am 17.04.2023

Real Select Beteiligungs GmbH:

gez. Dr. Werner Bauer
Geschäftsführer

gez. Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer

Verträge

Real Select Management GmbH:

gez. Dr. Werner Bauer
Geschäftsführer

gez. Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer

Anlage 1: Anlagebedingungen gemäß § 3 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages

Anlage 2: Muster Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages

Anlage 3: Aufstellung der nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 5 beigetretenen weiteren Kommanditisten (vom Abdruck wurde abgesehen)

II. Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

mit Sitz in Neutraubling,

(nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt)

extern verwaltet durch die

derigo GmbH & Co. KG

mit Sitz in München,

(nachstehend „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Spezial-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände gemäß nachfolgenden Nummern 5 bis 7 oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

2. Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind;

3. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, die nur Immobilien sowie Vermögensgegenstände gemäß vorstehenden Nummern 1 und 2 und nachfolgenden Nummern 5 bis 7 erwerben dürfen;

4. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292c KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, die nur Immobilien sowie Vermögensgegenstände gemäß vorstehenden Nummern 1 und 2 und nachstehenden Nummern 5 bis 7 erwerben dürfen;

5. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB;

6. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;

7. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Anlagegrenzen

(1) Zielvermögen, Risikomischung, Investitionsphase und Reinvestitionsphase.

Die Gesellschaft erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Vermögensgegenstände im Sinne des vorstehenden § 1 Nummern 1 bis 4, die nachfolgend als „Anteile an Zielvermögen“ bezeichnet werden.

Die Gesellschaft investiert nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 261 Abs. 1 KAGB.

Die Gesellschaft muss 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein; die in diesem § 2 festgelegte Mindestallokation muss innerhalb von 36 Monaten nach Beginn des Vertriebs (Investitionsphase) erreicht werden. Die Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter, welcher einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwölf Monate verlängert werden.

Reinvestitionen sind bis zum 31.12.2034 zulässig, sofern im jeweiligen Kalenderjahr Ausschüttungen (gemäß § 8) in Höhe von mindestens 5,5 % der gezeichneten Einlagen an die Anleger geleistet werden können. Die Reinvestitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter, welcher einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwölf Monate verlängert werden.

(2) Zielvermögen.

In Anteile an Zielvermögen wird wie folgt investiert:

1. Nutzungsart. Zielvermögen ist nur ein solches, das (gemessen an der Summe der vermietbaren Flächen seiner sämtlichen Anlageobjekte) zu mindestens 80 % in Immobilien mit einer oder mehreren der folgenden Nutzungsarten investiert: Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Service. Der auf Serviceimmobilien entfallende Anteil darf, bezogen auf die Summe der vermietbaren Fläche aller Zielvermögen, maximal 15 % betragen.

2. Sitzstaaten. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in inländische Zielvermögen (mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland) investiert.

3. Belegenheitsstaaten: Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Zielvermögen angelegt, die überwiegend in Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland investieren.

4. Beteiligungshöhe: Es werden nur Minderheitsbeteiligungen eingegangen, d. h. die Gesellschaft erlangt weder eine Kapital- noch eine Stimmenmehrheit noch auf sonstige Weise die Kontrolle über Zielvermögen.

5. Wertschöpfungsstrategie: Die Gesellschaft erwirbt die Anteile an den Zielvermögen, um sie langfristig zu halten. Bei Eintritt unerwarteter Wertentwicklungen der Zielvermögen kann die Gesellschaft auch opportunistisch handeln.

(3) Wertpapiere.

Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Wertpapieren gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

(4) Geldmarktinstrumente.

Bis zu 20 % des Investmentvermögens dürfen in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs.

(5) Bankguthaben.

Bis zum Erwerb von anderen Vermögensgegenständen nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen, auch nach Maßgabe der vorstehenden Absätze 3 und 4, wird das Investmentvermögen in Bankguthaben gehalten. Die Bankguthaben können bis auf eine Mindestliquiditätsreserve verringert werden.

(6) Staaten.

Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände in allen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, sowie jeweils höchstens bis zu 10 % des Wertes des Investmentvermögens in folgenden Staaten erwerben, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegen sind:

Australien, Neuseeland, Schweiz, Vereinigtes Königreich.

(7) Währungsrisiko.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass die Vermögensgegenstände der Gesellschaft nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % 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 übersteigt.

§ 3 Kreditaufnahme und Belastungen

(1) Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft möglich, 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, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

(2) Die Belastung von Vermögensgegenständen 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 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

(3) Die in den Absätzen 1 und 2 festgelegten Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

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

II. ANTEILKLASSEN

§ 5 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 in Verbindung mit § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

(1) Ausgabepreis.

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 200.000,00 €. Höhere gezeichnete Kommanditeinlagen müssen ohne Rest durch 1.000,00 € teilbar sein.

(2) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,74 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 9,00 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

(3) Ausgabeaufschlag.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Der Ausgabeaufschlag wird zur Deckung der für die Vermittlung der Anteile entstandenen Kosten verwendet. Soweit solche Kosten nicht oder in geringerem Umfang anfallen, wird der Ausgabeaufschlag nicht bzw. in entsprechend geringerer Höhe erhoben.

(4) Initialkosten.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6 % der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind anteilig nach Ausführung der jeweiligen Zeichnung fällig.

(5) Steuern.

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

§ 7 Laufende Kosten

(1) Summe aller laufenden Vergütungen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,049 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Absatz 6 berechnet werden.

(2) Bemessungsgrundlage.

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

(3) Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,93 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation

Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme und für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,119 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Dies gilt auch während der Liquidation.

(4) Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielvermögen

Auf Ebene der Zielvermögen, an denen die Gesellschaft Anteile erwirbt, 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 jeweiligen Zielvermögens auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

(5) Verwahrstellenvergütung.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % p. a. der Bemessungsgrundlage nach Absatz 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

(6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen.

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

1. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
2. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
3. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
4. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (ausgenommen solche, die der Vorbereitung von Anlageentscheidungen dienen, und ausgenommen Kosten für den Erwerb der Vermögensgegenstände);
5. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
6. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
7. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
8. Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
9. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
10. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
11. angemessene Raum- und Sachkosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Zielvermögen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Nummern 1 bis 11 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des jeweiligen Zielvermögens ein, schmälern ggf. dessen Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

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

(7) Transaktions- und Investitionskosten.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

(8) Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 3 % des Anteilwertes verlangen. Die Anleger tragen die durch die Erteilung einer Handelsregistervollmacht anfallenden Notargebühren in der jeweiligen gesetzlich bestimmten Höhe.

(9) Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen.

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

Im Jahresbericht ist die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentvermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde.

(10) Steuern.

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

IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, INFORMATIONEN NACH § 307 ABS. 1 UND 2 KAGB, JAHRESBERICHT

§ 8 Ausschüttung

(1) Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft für die gemäß § 2 erfolgenden Investitionen und Reinvestitionen bzw. als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte

der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird (Ausschüttung).

(2) Die Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft für die gemäß § 2 erfolgenden Investitionen und Reinvestitionen bzw. als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

(3) Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr und Dauer

(1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

(2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2038 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschafter können insbesondere die Fortsetzung der Gesellschaft um den Zeitraum beschließen, der erforderlich ist, um die Beendigung der Liquidation von Zielvermögen abzuwarten, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, längstens jedoch bis zum 31.12.2042.

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

§ 10 Informationen nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB, Jahresbericht

(1) Die Informationen nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Textform erhältlich.

(2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erstellt innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB und stellt diesen den Anlegern in Textform zur Verfügung.

(3) Soweit nicht durch Gesetz oder Vertrag abweichend bestimmt, werden die den Anlegern offen zu legenden Informationen auf der Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.derigo.de) zum Download zur Verfügung gestellt.

V. ÄNDERUNG DER ANLAGEBEDINGUNGEN

§ 11 Änderung der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.

III. Muster Handelsregistervollmacht

Vollmachtgeber:

(Name oder Firma)

(Wohnsitz oder Sitz)

(Anschrift: Straße, Hausnummer)

(Ggf. Registergericht und Registernummer)

Der Vollmachtgeber möchte sich – aufschiebend bedingt durch die Eintragung seines Beitritts in das Handelsregister – als Kommanditist an der

BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
mit Sitz in Neutraubling, Amtsgericht Regensburg HRA 10656
(nachfolgend als „Gesellschaft“ bezeichnet)

beteiligen.

Ich/Wir,

1.

(Vorname, Nachname, Geburtsdatum)

(Anschrift: Straße, Hausnummer, falls abweichend von der Anschrift des Vollmachtgebers)

bei Vertretung: handelnd in meiner Eigenschaft als

(Vertretungsverhältnis)

2.

(Vorname, Nachname, Geburtsdatum)

(Anschrift: Straße, Hausnummer, falls abweichend von der Anschrift des Vollmachtgebers)

bei Vertretung: handelnd in meiner Eigenschaft als

(Vertretungsverhältnis)

erteile/n hiermit im Namen des Vollmachtgebers der **Real Select Beteiligungs GmbH** mit Sitz in Neutraubling (Amtsgericht Regensburg HRB 12203),

Vollmacht,

- den Eintritt des Vollmachtgebers als Kommanditist in die Gesellschaft mit einer Haftsumme in Höhe von _____ Euro zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden, sowie
- für den Vollmachtgeber bezüglich der Gesellschaft alle sonstigen gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen, insbesondere den Eintritt und das Ausscheiden anderer Gesellschafter,

Verträge

Änderungen der Einlagen (Haftsummen) der Kommanditisten und Fälle der Sonderrechtsnachfolge und andere Fälle des Ausscheidens von Gesellschaftern, einschließlich des Vollmachtgebers sowie die Auflösung der Gesellschaft, die Bestellung und Abberufung von Liquidatoren und das Erlöschen der Firma.

Ist der Vollmachtgeber eine natürliche Person, so gilt die Vollmacht über seinen Tod hinaus.

Der Bevollmächtigte ist befugt, dem jeweils die Anmeldung vollziehenden Notar und seinen Angestellten Untervollmacht zu erteilen.

Jeder Bevollmächtigte und jeder Unterbevollmächtigte ist allein zur Vertretung berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht ist für die Dauer der Zugehörigkeit zur Gesellschaft unwiderruflich.

Eine Vollmacht gleichen Inhalts wird hiermit der **derigo GmbH & Co. KG** mit Sitz in München (Amtsgericht München HRA 100884) erteilt.

(Ort, Datum, Unterschrift)

Hinweis: Der Vollzug der Unterschrift muss öffentlich beglaubigt werden. Beglaubigungen nimmt jeder deutsche Notar vor. Der Notar wird gebeten, ggf. eine Vertretungsbescheinigung nach § 21 BNotO beizufügen.

Anschriften und Abwicklungshinweise

I. Anschriften

Investmentgesellschaft

Firma

BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Funktion

Investmentgesellschaft, die gemäß ihren Anlagebedingungen auf dem Zweitmarkt für Anteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert

Sitz und Geschäftsanschrift

Neugablonzer Str. 1 - 11, 93073 Neutraubling

Handelsregister

Amtsgericht Regensburg HRA 10656

Bis zur Eintragung unter vorstehend genannter Firma ist die Investmentgesellschaft im Handelsregister noch unter der Firma Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. KG eingetragen.

Persönlich haftender Gesellschafter

Real Select Beteiligungs GmbH, Neutraubling

Gründungskommanditist

Real Select Management GmbH, Neutraubling

Haftsumme

5.000 €

Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) der Investmentgesellschaft

Firma

Real Select Beteiligungs GmbH

Funktion

Geschäftsführung bei der Investmentgesellschaft und Übernahme der persönlichen Haftung für die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Neugablonzer Str. 1 - 11, 93073 Neutraubling

Handelsregister

Amtsgericht Regensburg HRB 12203

Stammkapital

25.000 €

Gesellschafter

BVT Geschäftsführung GmbH, München, mit einer Beteiligung von 50 %

Dr. Werner Bauer, Neutraubling, mit einer Beteiligung von 50 %

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Dr. Werner Bauer

Gründungskommanditist der Investmentgesellschaft

Firma

Real Select Management GmbH

Funktion

Aus strukturellen Gründen notwendiger Gründungskommanditist der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Neugablonzer Str. 1 - 11, 93073 Neutraubling

Handelsregister

Amtsgericht Regensburg HRB 12210

Stammkapital

25.000 €

Gesellschafter

BVT Geschäftsführung GmbH, München, mit einer Beteiligung von 50 %

Dr. Werner Bauer, Neutraubling, mit einer Beteiligung von 50 %

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Dr. Werner Bauer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma

derigo GmbH & Co. KG

Funktion

Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung und Risikomanagement), administrative Tätigkeiten, Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des Investmentvermögens

Sitz und Geschäftsanschrift

Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister

Amtsgericht München HRA 100884

Persönlich haftender Gesellschafter

derigo Verwaltungs GmbH, München

Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters

Claudia Bader

Dr. Werner Bauer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Kommanditisten

BVT Holding GmbH & Co. KG, München, mit einem Kapitalanteil von 75 % und einer Haftsumme von 93.750 €

Dr. Werner Bauer, Neutraubling, mit einem Kapitalanteil von 25 % und einer Haftsumme von 31.250 €

Verwahrstelle

Firma

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Funktion

Verwahrung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

Anschriften und Abwicklungshinweise

Handelsregister

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 108617

Fondsanalyst

Firma

Richter ImmoConsult GmbH & Co. KG

Funktion

Beratung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Investitionen der Investmentgesellschaft

Sitz und Geschäftsanschrift

Herbststr. 27, 83022 Rosenheim

Handelsregister

Amtsgericht Traunstein HRA 6633

Persönlich haftender Gesellschafter

Richter ImmoConsult Verwaltungs GmbH, Rosenheim

Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters

Ulrich Richter

Kommanditist

Ulrich Richter mit einem Kapitalanteil von 100 % und einer Haftsumme von 8.000 €

Anlegerbetreuung

Firma

BVT Holding GmbH & Co. KG

Funktion

Übernahme von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgelagerter administrativer Tätigkeiten (Anlegerbetreuung, geldwäscherechtliche Verpflichtungen, IT-Infrastruktur)

Sitz und Geschäftsanschrift

Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Handelsregister

Amtsgericht München HRA 68087

Persönlich haftender Gesellschafter

BVT Holding Verwaltungs GmbH, München

Kommanditisten

Harald von Scharfenberg, München, mit einem Kapitalanteil von 85,5 % und einer Haftsumme von 3.026.609,72 €

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, München, mit einem Kapitalanteil von 14,5 % und einer Haftsumme von 511.291,88 €

Vertriebsstelle

Firma

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH

Funktion

Marketing und Vermittlung der Anteile

Sitz und Geschäftsanschrift

Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Handelsregister

Amtsgericht München HRB 57844

Stammkapital

500.000 DM (255.646 €)

Gesellschafter

BVT Holding GmbH & Co. KG, München

Es können auch andere ausgewählte Vertriebsstellen mit der Vermittlung der Anteile beauftragt werden.

II. Abwicklungshinweise

Zeichnungsunterlagen

Die Zeichnungsunterlagen sind erhältlich bei der Vertriebsstelle

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH

Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Telefon: +49 89 38165-0

Telefax: + 49 89 38165-201

E-Mail: info@bvt.de

Identitätsprüfung

Die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, ggf. die beauftragte Untervertriebsstelle, nimmt die nach dem Geldwäschegesetz vorgeschriebene Identitätsprüfung des Anlegers vor.

Natürliche Personen werden anhand eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises identifiziert.

Bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften erfolgt die Identifizierung anhand eines amtlichen Handelsregisterauszuges.

Ab einer Beteiligung von mehr als 25 % an einer (nicht börsennotierten) Gesellschaft sind Angaben zu den Gesellschaftern erforderlich, die ggf. z. B. anhand von Gesellschafterlisten überprüft werden.

Ferner müssen Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten gemacht werden, die ggf. überprüft werden.

Qualifizierung als professioneller oder semiprofessioneller Anleger

Die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, ggf. die beauftragte Untervertriebsstelle, prüft anhand eines Fragebogens, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, die das Gesetz an professionelle oder semiprofessionelle Anleger stellt. Sind die Voraussetzungen erfüllt, so erhält der Anleger hierüber eine Bestätigung.

Professionelle Anleger

Professioneller Anleger ist jeder Anleger, der im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU als professioneller Kunde angesehen wird oder auf Antrag als ein professioneller Kunde behandelt werden kann. Der Anhang ist im Anschluss an diesen Abschnitt abgedruckt.

Semiprofessionelle Anleger

Semiprofessioneller Anleger ist

- jeder Anleger,
 - der sich verpflichtet, mindestens 200.000 € zu investieren,
 - der schriftlich in einem vom Zeichnungsschein getrennten Dokument angibt, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst ist,
 - dessen Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsstelle bewertet, ohne von der Annahme auszugehen, dass der Anleger über die Marktkenntnisse und -erfahrungen der in Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2014/65/EU genannten Anleger verfügt,
 - bei dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsstelle unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt ist, dass er in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den betreffenden Anleger angemessen ist, und
 - dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die von ihr beauftragte Vertriebsstelle schriftlich bestätigt, dass sie die vorstehend genannte Bewertung vorgenommen hat und die vorstehend genannten Voraussetzungen gegeben sind,
- ein Geschäftsleiter oder Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft (der Risikoträger gemäß § 37 Abs. 1 KAGB ist) oder ein Mitglied der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft,
- jeder Anleger, der sich verpflichtet, mindestens 10 Millionen € in die Investmentgesellschaft zu investieren.

Privatanleger

Privatanleger sind alle Anleger, die weder professionelle noch semiprofessionelle Anleger sind. Privatanleger können sich an der Investmentgesellschaft nicht beteiligen.

Handelsregistervollmacht

Um die gesetzlich vorgeschriebene Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister vornehmen zu können, erteilen die Anleger eine Handelsregistervollmacht gemäß Anlage zum Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft. Hierzu ist eine notarielle Beglaubigung der Vollmacht erforderlich.

Annahme der Zeichnung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prüft vor Annahme der Zeichnung, ob dem Anleger bestätigt wurde, dass er die Voraussetzungen erfüllt, die das Gesetz an professionelle oder semiprofessionelle Anleger stellt, ferner, ob die im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft vorgesehene Handelsregistervollmacht vorliegt und ob die Vorschriften des Geldwäschegesetzes eingehalten sind.

Die Zeichnung ist angenommen, sobald dem Anleger eine Annahmeerklärung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugegangen ist.

Es besteht kein Anspruch des Anlegers auf Annahme der Zeichnung.

Näheres zu der mit Annahme der Zeichnung begründeten Vertragsbeziehung enthält der Abschnitt „Vertragsbeziehung des Anlegers“ (Seite 31).

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis ist die Summe aus der gezeichneten Einlage und dem Ausgabeaufschlag.

Mindesthöhe der gezeichneten Einlage

Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 200.000 €. Höhere Einlagen können in Schritten von 1.000 € gezeichnet werden.

Ausgabeaufschlag

Auf die gezeichnete Einlage kann ein Ausgabeaufschlag von bis zu 3 % der gezeichneten Einlage erhoben werden. Der Ausgabeaufschlag wird zur Deckung der für die Vermittlung der Anteile entstandenen Kosten verwendet, d. h. an die Vertriebsstellen weitergeleitet. Soweit solche Kosten nicht oder in geringerem Umfang anfallen, wird der Ausgabeaufschlag nicht bzw. in entsprechend geringerer Höhe erhoben.

Handelsregistereintragung

Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der gezeichneten Einlage.

Zahlung des Ausgabepreises, Einzahlungskonto

Der Ausgabepreis ist nach Annahme der Zeichnungserklärung des Anlegers und seiner Eintragung als Kommanditist im Handelsregister auf folgendes Konto der Investmentgesellschaft zu überweisen:

Kontoinhaber: BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Kreditinstitut: UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank)

IBAN: DE04700202700040715819

BIC: HYVEDEMMXXX

Zahlungen auf andere Konten sind nicht zulässig. Dritte, insbesondere Vermittler, sind nicht berechtigt, Zahlungen der Anleger entgegen zu nehmen.

Fälligkeitstag

Die gezeichnete Einlage (ggf. mit Ausgabeaufschlag) wird nach Annahme der Zeichnung und Eintragung des Anlegers als Kommanditist im Handelsregister mit Fälligkeit zum jeweiligen nächsten Monatsletzten angefordert, mindestens aber mit einer Frist von sieben Kalendertagen.

Beginn der Beteiligung

Angenommene Zeichnungen werden zum Letzten eines Monats, 24.00 Uhr, ausgeführt und die Beteiligung wird zu diesem Zeitpunkt wirksam, vorausgesetzt die gezeichnete Einlage und der ggf. erhobene Ausgabeaufschlag sind spätestens an diesem Tag (Fälligkeitstag) vollständig geleistet worden.

Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU

Ein professioneller Kunde ist ein Kunde, der über ausreichende Erfahrungen, Kenntnisse und Sachverstand verfügt, um seine Anlageentscheidungen selbst treffen und die damit verbundenen Risiken angemessen beurteilen zu können. Um als professioneller Kunde angesehen zu werden, muss ein Kunde den folgenden Kriterien genügen:

I. Kategorien von Kunden, die als professionelle Kunden angesehen werden

Folgende Rechtssubjekte werden in Bezug auf alle Wertpapierdienstleistungen und Finanzinstrumente als professionelle Kunden im Sinne der Richtlinie angesehen:

1. Rechtssubjekte, die zugelassen sein oder unter Aufsicht stehen müssen, um an den Finanzmärkten tätig werden zu können. Die nachstehende Liste ist so zu verstehen, dass sie alle zugelassenen Rechtssubjekte umfasst, die Tätigkeiten erbringen, die für die genannten Rechtssubjekte kennzeichnend sind: Rechtssubjekte, die von einem Mitgliedstaat im Rahmen einer Richtlinie zugelassen werden, Rechtssubjekte, die von einem Mitgliedstaat ohne Bezugnahme auf eine Richtlinie zugelassen oder beaufsichtigt werden, Rechtssubjekte, die von einem Drittland zugelassen oder beaufsichtigt werden:
 - a) Kreditinstitute
 - b) Wertpapierfirmen
 - c) sonstige zugelassene oder beaufsichtigte Finanzinstitute
 - d) Versicherungsgesellschaften
 - e) Organismen für gemeinsame Anlagen und ihre Verwaltungsgesellschaften
 - f) Pensionsfonds und ihre Verwaltungsgesellschaften
 - g) Warenhändler und Warenderivate-Händler
 - h) örtliche Anleger
 - i) sonstige institutionelle Anleger.
2. Große Unternehmen, die auf Unternehmensebene zwei der nachfolgenden Anforderungen erfüllen:
 - Bilanzsumme: 20.000.000 €,
 - Nettoumsatz: 40.000.000 €,
 - Eigenmittel: 2.000.000 €.
3. Nationale und regionale Regierungen, einschließlich Stellen der staatlichen Schuldenverwaltung auf nationaler oder regionaler Ebene, Zentralbanken, internationale und supranationale Einrichtungen wie die Weltbank, der IWF, die EZB, die EIB und andere vergleichbare internationale Organisationen.
4. Andere institutionelle Anleger, deren Haupttätigkeit in der Anlage in Finanzinstrumenten besteht, einschließlich Einrichtungen, die die wertpapiermäßige Verbriefung von Verbindlichkeiten und andere Finanzierungsgeschäfte betreiben.

Die oben genannten Rechtspersönlichkeiten werden als professionelle Kunden angesehen. Es muss ihnen allerdings möglich sein, eine Behandlung als nichtprofessioneller Kunde zu beantragen, bei der Wertpapierfirmen bereit sind, ein höheres Schutzniveau zu gewähren. Handelt es sich bei dem Kunden einer Wertpapierfirma um eines der oben genannten Unternehmen, muss die Wertpapierfirma ihn vor Erbringung jeglicher Dienstleistungen darauf hinweisen, dass er aufgrund der ihr vorliegenden Informationen als professioneller Kunde eingestuft und behandelt wird, es sei denn, die Wertpapierfirma und der Kunde vereinbaren etwas anderes. Die Wertpapierfirma muss den Kunden auch darüber informieren, dass er eine Änderung der vereinbarten Bedingungen beantragen kann, um sich ein höheres Schutzniveau zu verschaffen.

Es obliegt dem als professioneller Kunde eingestuften Kunden, das höhere Schutzniveau zu beantragen, wenn er glaubt, die mit der Anlage verbundenen Risiken nicht korrekt beurteilen oder steuern zu können.

Das höhere Schutzniveau wird dann gewährt, wenn ein als professioneller Kunde eingestuftes Unternehmen eine schriftliche Übereinkunft mit der Wertpapierfirma dahingehend trifft, ihn im Sinne der geltenden Wohlverhaltensregeln nicht als professionellen Kunden zu behandeln. In dieser Übereinkunft wird festgelegt, ob dies für eine oder mehrere Dienstleistung(en) oder Geschäfte oder für eine oder mehrere Art(en) von Produkten oder Geschäften gilt.

II. Kunden, die auf Antrag als professionelle Kunden behandelt werden können

II.1. Einstufungskriterien

Anderen Kunden als den in Abschnitt I genannten, einschließlich öffentlich-rechtlicher Körperschaften, kommunaler Behörden und Gebietskörperschaften und individueller privater Anleger, kann es ebenfalls gestattet werden, auf das Schutzniveau zu verzichten, das von den Wohlverhaltensregeln geboten wird.

Wertpapierfirmen wird folglich gestattet, diese Kunden als professionelle Kunden zu behandeln, sofern die nachstehend genannten einschlägigen Kriterien und Verfahren eingehalten werden. Bei diesen Kunden wird allerdings

nicht davon ausgegangen, dass sie über Marktkenntnisse und -erfahrungen verfügen, die denen der Kunden nach Abschnitt I vergleichbar sind.

Eine Senkung des normalerweise von den Wohlverhaltensregeln gebotenen Schutzniveaus ist nur dann zulässig, wenn die Wertpapierfirma sich durch eine angemessene Beurteilung des Sachverstands, der Erfahrungen und der Kenntnisse des Kunden davon vergewissert hat, dass dieser in Anbetracht der Art der geplanten Geschäfte oder Dienstleistungen nach vernünftigem Ermessen in der Lage ist, Anlageentscheidungen zu treffen und die damit einhergehenden Risiken versteht.

Der Eignungstest, der auf Manager und Führungskräfte von Unternehmen angewandt wird, die aufgrund von Finanzrichtlinien zugelassen sind, könnte als ein Beispiel für die Beurteilung des Sachverstands und der Kenntnisse angesehen werden. Im Falle kleiner Unternehmen wird die Person, die befugt ist, Geschäfte im Namen des Unternehmens zu tätigen, dieser Beurteilung unterzogen.

Diese Beurteilung muss ergeben, dass mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Der Kunde hat an dem relevanten Markt während der vier vorhergehenden Quartale durchschnittlich pro Quartal 10 Geschäfte von erheblichem Umfang abgeschlossen.
- Das Finanzinstrument-Portfolio des Kunden, das definitionsgemäß Bardepots und Finanzinstrumente umfasst, übersteigt 500 000 €.
- Der Kunde ist oder war mindestens ein Jahr lang in einer beruflichen Position im Finanzsektor tätig, die Kenntnisse über die geplanten Geschäfte oder Dienstleistungen voraussetzt.

Die Mitgliedstaaten können spezifische Kriterien für die Beurteilung des Sachverstands und der Kenntnisse von Gebietskörperschaften und kommunalen Behörden festlegen, die eine Einstufung als professionelle Kunden beantragen. Diese Kriterien können alternativ oder zusätzlich zu den in Absatz 5 aufgeführten Kriterien herangezogen werden.

II.2. Verfahren

Diese Kunden können nur dann auf den Schutz durch die Wohlverhaltensregeln verzichten, wenn folgendes Verfahren eingehalten wird:

- Sie müssen der Wertpapierfirma schriftlich mitteilen, dass sie generell oder in Bezug auf eine bestimmte Wertpapierdienstleistung oder ein bestimmtes Wertpapiergeschäft oder in Bezug auf eine bestimmte Art von Geschäft oder Produkt als professioneller Kunde behandelt werden möchten.
- Die Wertpapierfirma muss sie schriftlich klar darauf hinweisen, welches Schutzniveau und welche Anlegerentschädigungsrechte sie gegebenenfalls verlieren.
- Die Kunden müssen schriftlich in einem vom jeweiligen Vertrag getrennten Dokument bestätigen, dass sie sich der Folgen des Verlustes dieses Schutzniveaus bewusst sind.

Wertpapierfirmen müssen verpflichtet sein, durch angemessene Vorkehrungen sicherzustellen, dass ein Kunde, der als professioneller Kunde behandelt werden möchte, die einschlägigen Kriterien gemäß Abschnitt II.1 erfüllt, bevor sie einem Antrag auf Verzicht auf den Schutz stattgeben.

Wurden Kunden hingegen aufgrund von Parametern und Verfahren, die den obengenannten vergleichbar sind, bereits als professionelle Kunden eingestuft, ändert sich ihr Verhältnis zu den Wertpapierfirmen durch neue, aufgrund dieses Anhangs angenommene Regeln nicht.

Die Firmen müssen zweckmäßige schriftliche interne Strategien und Verfahren einführen, anhand deren die Kunden eingestuft werden können. Die professionellen Kunden sind dafür verantwortlich, die Wertpapierfirma über alle Änderungen zu informieren, die ihre Einstufung beeinflussen könnten. Gelangt die Wertpapierfirma zu der Erkenntnis, dass der Kunde die Bedingungen nicht mehr erfüllt, die ihn anfänglich für eine Behandlung als professioneller Kunde in Frage kommen ließen, so muss sie entsprechende Schritte in die Wege leiten.

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta



WKN: A3EBXL
ISIN: DE000A3EBXL1

Mehr erfahren
www.bvt.de

derigo>

Kapitalverwaltungsgesellschaft
derigo GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München
Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de