



# Verkaufsprospekt

publity Performance Fonds Nr. 8  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

  
publity

# INHALTSVERZEICHNIS

01 Publikums-AIF: Das Beteiligungsangebot im Überblick .....	4	05 Verwaltung des Anlagegegenstandes.....	12
1.1 Eckdaten der Beteiligung.....	4	5.1 Der relevante Markt der Investition.....	13
1.2 Allgemeines.....	5	5.2 Einführende Angabe zur Investitionsstrategie der Fondsgesellschaft.....	15
02 Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	6	5.3 Anlageziel, Anlagepolitik und -strategie .....	16
2.1 Die Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	6	5.4 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft .....	18
2.2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG.....	6	5.5 Änderung der Anlagestrategie.....	19
2.3 Vergütungsstruktur der KVG.....	7	5.6 Bewertung des Investmentvermögens.....	19
2.4 Abdeckung von Berufshaftungsrisiken.....	7	5.7 Liquiditäts- und Liquiditätsrisikomanagement.....	20
03 Verwahrstelle .....	8	5.8 Interessenkonflikte.....	21
3.1 Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben.....	8	5.9 Angaben zu Kreditaufnahme, Belastung und Leverage sowie des Einsatzes von Derivaten.....	22
3.2 Vergütung der Verwahrstelle .....	9	5.10 Der Treuhandvertrag.....	22
3.3 Vertragslaufzeit und Haftung.....	9	06 Risiken der Beteiligung .....	26
04 Faire Behandlung der Anleger .....	10	6.1 Risikoprofil der Fondsgesellschaft.....	27
		6.2 Risiken der Beteiligung.....	27
		6.3 Profil des typischen Anlegers, für den die Fondsgesellschaft konzipiert ist.....	39
		07 Anteile .....	40
		7.1 Anteilklassen.....	41
		7.2 Wichtige rechtliche Auswirkungen, der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen .....	41
		7.3 Verfahren bei Verfügungen über Anteile .....	45
		7.4 Einschränkungen der Handelbarkeit von Anteilen.....	45

Das Titelfoto zeigt das pubilty Center in der Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig. Es handelt sich dabei nicht um ein Anlageobjekt der pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

08	Kosten.....	46	13	Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Publikums-AIF.....	68
8.1	Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag.....	47	14	Informationspflichten, Widerrufsrecht.....	70
8.2	Initialkosten.....	47	15	Glossar.....	76
8.3	Laufende Kosten.....	48	16	Anhang.....	80
8.4	Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten.....	49	16.1	Anlagebedingungen der publicity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.....	81
8.5	Angaben zur Gesamtkostenquote.....	50	16.2	Gesellschaftsvertrag der publicity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.....	85
8.6	Nettoinventarwert.....	50	16.3	Treuhandvertrag der publicity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.....	94
09	Ermittlung und Verwendung der Erträge.....	52			
10	Steuerliche Grundlagen in Grundzügen.....	54			
10.1	Einkommenssteuer.....	55			
10.2	Gewerbsteuer.....	59			
10.3	Umsatzsteuer.....	60			
10.4	Grunderwerbsteuer.....	60			
10.5	Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer.....	61			
10.6	Schlussbemerkung.....	61			
11	Beratung und Auslagerung.....	62			
11.1	Auslagerung der KVG.....	63			
11.2	Inanspruchnahme weiterer Dienstleister.....	63			
12	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer.....	66			
12.1	Jahresbericht und Informationsmöglich- keiten des Anlegers nach § 300 KAGB.....	67			
12.2	Weitere Kommunikationsstrukturen.....	67			
12.3	Geschäftsjahr.....	67			
12.4	Jahresabschlussprüfer.....	67			

# PUBLIKUMS-AIF: DAS BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

## 1.1 ECKDATEN DER BETEILIGUNG

<b>Fondsgesellschaft/ Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds, nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“, „AIF“ oder „Investmentvermögen“)</b>	publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („publity Performance Fonds Nr. 8“)
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“)</b>	publity Performance GmbH
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 10.000 zzgl. bis zu 5% Ausgabeaufschlag; geringere Zeichnungssummen (mind. EUR 5.000) sind nach Zustimmung durch die Fondsgeschäftsführung im Einzelfall zulässig
<b>Zeichnungsfrist (Zeit- punkt der Auflage des Investmentvermögens)</b>	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2016; die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss längstens bis zum 30.06.2017 verlängern.
<b>Einzahlungstermin</b>	Zeichnungssumme und Ausgabeaufschlag sind zwei Wochen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung fällig
<b>Fondslaufzeit</b>	Bis 31.12.2021, sofern nicht die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu zwei Jahre beschließen, wenn eine Liquidation der Gesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht.
<b>Kommanditkapital</b>	EUR 30 Mio. (plangemäß), EUR 45 Mio. (maximal).
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Prognostizierte Auszahlungen</b>	2,5% p. a. in 2017, 5% p. a. ab 01.01.2018; Auszahlungen erfolgen einmal jährlich zum 31.12.
<b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss</b>	152,37% (Ertrag vor Steuern, Prognose)
<b>Frühzeichnerbonus</b>	Anlegern, die bis zum 31.07.2016 einen Kommanditanteil zeichnen und ihren Beteiligungsbetrag und den Ausgabeaufschlag fristgerecht einzahlen, steht (vorbehaltlich entsprechender Gewinne der Fondsgesellschaft) ein Frühzeichnerbonus in Form eines bevorzugten Gewinnbezugsrechts in Höhe zwischen 5% und 1% auf den gezeichneten Kommanditanteil (ohne Ausgabeaufschlag) zu, das der jeweilige Anleger zudem im Wege einer Entnahme vorab ausgezahlt erhält.

## 1.2 ALLGEMEINES

Die Anleger beteiligen sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft. Diese ist die Emittentin der angebotenen Anlage. Die Gesellschaft wurde am 16.03.2015 gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Anlage beträgt planmäßig EUR 30 Mio. Die Fondsverwaltung ist berechtigt, das Gesellschaftskapital insgesamt auf maximal EUR 45 Mio. zu erhöhen.

Das Angebot besteht in Form mittelbarer Kommanditanteile. Anleger können grundsätzlich ab einer Zeichnungssumme von EUR 10.000,00 mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft beitreten. Geringere Zeichnungssummen in Höhe von mindestens EUR 5.000,00 können im Einzelfall von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zugelassen werden. Die Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Neben der Zeichnungssumme ist ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% auf die in der Beitrittserklärung eingetragene Zeichnungssumme zu leisten.

Gesellschaftszweck des pubilty Performance Fonds Nr. 8 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Nutzen der Anleger. Diese in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie wird verfolgt durch die Erzielung von Einkünften aus dem fortlaufenden Erwerb, der Bewirtschaftung und der anschließenden Veräußerung von

Immobilien. Die Fondsgesellschaft ist auch berechtigt, Anteile an Immobilien haltenden Objektgesellschaften („**Immobilien-gesellschaften**“) zu erwerben. Soweit im Nachfolgenden eine Differenzierung nicht geboten ist, wird bei Investitionstätigkeiten der KVG einheitlich von „Immobilien“ oder „Anlageobjekten“ gesprochen. Nähere Angaben zu der Anlagestrategie und den dieser zugrundeliegenden Investitionskriterien können dem Kapitel 5.3 („Anlageziel, Anlagepolitik und -strategie“) entnommen werden.

Die Verwaltung der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement, wird umfassend durch die pubilty Performance GmbH als gemäß §§ 20, 22 KAGB lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („**KVG**“) sichergestellt. Im Zuge dessen wird die pubilty Performance GmbH die Immobilien im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft erwerben.

„Fonds-zu-Fonds-Transaktionen“ innerhalb der pubilty-Finanzgruppe sowie Transaktionen mit in diesem Verkaufsprospekt benannten Personen sind ausgeschlossen. Die KVG kann insofern nicht im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft Anlageobjekte erwerben, die sich bereits im wirtschaftlichen Eigentum eines Unternehmens der pubilty Finanzgruppe oder einer im Verkaufsprospekt benannten Person befinden oder befunden haben.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes hat die Fondsgesellschaft noch kein Anlageobjekt erworben (sog. „**Blind-Pool-Konzept**“).

# KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

## 2.1 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Mit der externen Fondsverwaltung ist die publicity Performance GmbH, Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, beauftragt. Die Gesellschaft wurde am 23.05.2012 gegründet und ist unter HRB 28356 im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig eingetragen. Sie ist nach §§ 20, 22 KAGB zur Übernahme der Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft eines Publikums-Investmentvermögens, das in der Assetklasse Immobilien investiert, lizenziert. Das Stammkapital der publicity Performance GmbH in Höhe von EUR 500.000,00 ist in voller Höhe eingezahlt.

Die publicity Performance GmbH verwaltet neben dem vorliegenden publicity Performance Fonds Nr. 8 die publicity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und die publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.

Zur Gesamtvertretung der KVG sind die Geschäftsführer, Christoph Blacha und Frederik Mehlitz, berechtigt. Daneben verfügt die publicity Performance GmbH über einen Aufsichtsrat, bestehend aus den drei Mitgliedern, Joachim Hürter, Wolfgang Faillard und Mario Linkies.

Die publicity AG, deren Vorstandsmitglieder u. a. Christoph Blacha und Frederik Mehlitz sind, hält 100 % der Gesellschaftsanteile an der publicity Performance GmbH.

Joachim Hürter und Rechtsanwalt Wolfgang Faillard sind als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Inhaber einer Sozietät in Köln. Mario Linkies ist als Betriebswirt als selbständiger Unternehmensberater tätig.

## 2.2 RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN DER KVG

Auf Basis des zwischen der Fondsgesellschaft und der publicity Performance GmbH abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages ist die KVG mit der umfassenden Verwaltung der Fondsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt worden (nachfolgend auch „**Fondsverwaltung**“ oder „**Fondsverwalterin**“). Die publicity Performance GmbH hat die Funktion und die Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) übernommen. Sie wird das Portfolio- und das Risikomanagement sowie die damit einhergehenden

administrativen Aufgaben gemäß den Vorgaben des KAGB für die Fondsgesellschaft wahrnehmen.

Die KVG ist daneben für die Entwicklung des Fondsmodells, die Erstellung der wirtschaftlichen und steuerlichen Konzeption, die Vorbereitung und Erstellung der Fonds-Dokumentation (wie der Prospektaufstellung einschließlich etwaiger Nachträge, die Erstellung der Anlagebedingungen sowie der Abschluss etwaiger zusätzlicher Verträge im Zusammenhang mit der Fondsverwaltung) sowie die Erbringung von Marketingleistungen verantwortlich.

Die publicly Performance GmbH verpflichtet sich, als Fondsverwalterin eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation einzurichten, die u. a. die Einhaltung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Vorgaben gewährleistet.

Die ordnungsgemäße Fondsverwaltung umfasst insbesondere:

- Die Portfolioverwaltung (inklusive Asset-Management);
- ein angemessenes Risikomanagementsystem;
- geeignete und angemessene personelle und technische Ressourcen;
- geeignete Regelungen für die persönlichen Geschäfte der Mitarbeiter;
- geeignete Regelungen für die Anlage des eigenen Vermögens der Fondsverwalterin;
- angemessene Kontroll- und Sicherheitsvorkehrungen für den Einsatz der elektronischen Datenverarbeitung;
- eine vollständige Dokumentation der ausgeführten Geschäfte, die insbesondere gewährleistet, dass jedes die Fondsgesellschaft betreffende Geschäft nach Herkunft,

Kontrahent sowie Art, Abschlusszeitpunkt und -ort rekonstruiert werden kann;

- angemessene Kontrollverfahren, die insbesondere das Bestehen einer internen Revision voraussetzen und gewährleisten, dass das Vermögen der von der Fondsverwalterin verwalteten Fondsgesellschaft in Übereinstimmung mit dem Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie den jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen angelegt wird, sowie
- eine ordnungsgemäße Verwaltung und Buchhaltung.

Der zwischen der KVG und der Fondsgesellschaft geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag zur Durchführung der Fondsverwaltung ist auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen und endet zum Ende des Kalendermonats, in welchem die Liquidation der Fondsgesellschaft beendet wird. Die KVG kann die Verwaltung der Fondsgesellschaft lediglich aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Parteien ist ausgeschlossen.

## 2.3 VERGÜTUNGSSTRUKTUR DER KVG

Die KVG erhält für ihre Tätigkeit der laufenden Fondsverwaltung eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,8 % p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage wie nachfolgend definiert. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2016 beträgt die Vergütung mindestens EUR 571.200,00 p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

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

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft ferner eine erfolgsabhängige Vergütung verlangen. Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer Verzinsung von 6 % p. a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwalterin beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 2.4 ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISEN

Zur angemessenen Abdeckung potentieller Berufshaftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit wird die publicly Performance GmbH gemäß § 25 Abs. 6 KAGB neben dem erforderlichen Anfangskapital sowie ggf. zusätzlich erforderlicher Eigenmittel gesonderte Eigenmittel vorhalten. Diese betragen 0,01 % des verwalteten Gesamt-Portfolios der KVG.

Diese werden entweder in liquiden Mitteln gehalten oder in Vermögensgegenstände investiert, die in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten.



# VERWAHRSTELLE

## 3.1 DIE VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN

Die Implementierung einer Verwahrstelle ist für ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen durch das KAGB gesetzlich vorgeschrieben. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH („CACEIS“) wird gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB die Funktion der Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft übernehmen. CACEIS wird insoweit auf Grundlage des mit der publicity Performance GmbH geschlossenen Verwahrstellenvertrages und des dazu gehörigen Service Level Agreements tätig.

Der Verwahrstelle stehen nach dem KAGB eine Vielzahl von Kompetenzen zu, die sie unabhängig von der KVG im Interesse des Anlegers wahrzunehmen hat. In dieser Funktion überprüft CACEIS u. a., ob die Fondsgesellschaft Eigentum an den erworbenen Anlageobjekten erlangt hat. Mittels der Eintragung von Sperrvermerken im Grundbuch wird die Verwahrstelle sicherstellen, dass Anlageobjekte nicht übertragen, ausgetauscht oder übergeben werden können, ohne dass CACEIS vorab seine Zustimmung erteilt. Insbesondere in diesem Zusammenhang ist es Aufgabe der Verwahrstelle zu überwachen und sicherzustellen, dass die Fondsverwaltung ihren gesetzlichen Verpflichtungen, beispielsweise hinsichtlich der Bewertung der Anlageobjekte, nachkommt.

Ferner stellt CACEIS sicher, dass die Ausgabe von Anteilen sowie die Ermittlung des Wertes von Anteilen an der

Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB, des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.

Daneben ist die Verwahrstelle für die Überwachung der Zahlungsflüsse der Fondsgesellschaft zuständig. In diesem Zusammenhang wird CACEIS Zugang zu allen Informationen hinsichtlich der Geldkonten gewährt, die sich nicht bereits daraus ergeben, dass die laufenden Konten der KVG und der Fondsgesellschaft bei CACEIS geführt werden. Des Weiteren wird CACEIS die Verantwortung für die Überwachung des gesamten Cashflows der Fondsgesellschaft tragen. Dies umfasst zum Beispiel die Sicherstellung der korrekten Verbuchung der Geldmittel, die Implementierung angemessener Abgleichverfahren aller Cashflows sowie die regelmäßige Überprüfung solcher Abgleichverfahren.

Zudem liegt es in der Verantwortung der Verwahrstelle, dass durch geeignete Maßnahmen gewährleistet wird, dass die erwirtschafteten Erträge der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verwendet werden. CACEIS überprüft insoweit insbesondere die Vollständigkeit und Korrektheit von Ausschüttungen bzw. sonstigen Auszahlungen an die Anleger.

Die Fondsverwaltung darf folgende Geschäfte nur mit Zustimmung der Verwahrstelle vornehmen:



- Die Aufnahme von Krediten, soweit es sich nicht lediglich um valutarische Überziehungen handelt;
- die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben;
- Verfügungen über die Anlageobjekte der Fondsgesellschaft;
- Belastungen von Anlageobjekte bzw. Abtretungen von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Anlageobjekte beziehen;
- Änderungen von Satzung oder Gesellschaftsvertrag von Immobiliengesellschaften.

Die Verwahrstelle hat den Verfügungen zuzustimmen, sofern diese den geltenden Voraussetzungen des KAGB sowie den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen. Daneben hat die CACEIS bei Bedarf Klagen für die Anleger (Drittwiderrspruchsklagen gem. § 771 ZPO) zu erheben, wenn die Abwehr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Anlageobjekte durch Dritte zu besorgen ist sowie Ansprüche der Anleger gegenüber der KVG oder auch gegenüber Erwerbfern von Anlageobjekten geltend zu machen.

## 3.2 VERGÜTUNG DER VERWAHRSTELLE

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,4 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 40.284,00 p. a. (jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche

Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Fondsgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen von Eigentumsverifikationen oder der Überprüfung von Ankaufsbewertungen durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

## 3.3 VERTRAGSLAUFZEIT UND HAFTUNG

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann jedoch mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Die Laufzeit des Service Level Agreements ist grundsätzlich an die Laufzeit des Verwahrstellenvertrages gekoppelt.

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach § 6 des Verwahrstellenvertrages.

Danach ist die Haftung der Verwahrstelle für das Abhandeln von verwahrten Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, sofern die Voraussetzungen des § 88 Absätze 4 oder 5 KAGB erfüllt sind, ausgeschlossen.

# FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die publicity Performance GmbH verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie agiert bei Wahrnehmung ihrer Tätigkeiten ausschließlich im Interesse der an den von ihr verwalteten Fondsgesellschaften beteiligten Anlegern.

Die KVG verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Alle Anteile haben gleiche Ausstattungsmerkmale, verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet. Lediglich die Treuhandkommanditistin wird insofern bevorzugt, als dass sie bei Gründung der Fondsgesellschaft keinen Ausgabeaufschlag auf ihre Kommanditeinlage zahlen musste. Alle anderen Anleger sind, vorbehaltlich einer individuellen Abrede mit dem die Beteiligung vermittelnden Berater, zur Zahlung des Ausgabeaufschlags in voller Höhe verpflichtet.

Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der publicity Performance GmbH sind entsprechend der hohen Integritätsstandards ausgerichtet. Dies bedeutet konkret, dass alle innerhalb der KVG stattfindenden Geschäftsprozesse insbesondere an der bestehenden Interessenkonfliktlinie zu messen sind. Mittels weiterer Steuerungsprozesse soll daneben sichergestellt werden, dass alle geschäftlichen Aktivitäten der KVG höchsten Anforderungen gesetzlicher Vorschriften und aufsichtsrechtlicher Bestimmungen genügen. Dies wird insbesondere KVG-intern durch die Compliance-Funktion wie auch die Mitarbeiter der internen Revision sichergestellt.

# VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebotes ist die (grundsätzlich) mittelbare Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen, das mittelbar und unmittelbar in Immobilien investiert. Daneben sind nach der konkreten Ausgestaltung der Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16, „Anhang“, Anlage I: Anlagebedingungen) im Rahmen des Liquiditätsmanagements auch Investitionen in Geldmarktinstrumente sowie Bankguthaben zulässig.

Die Einhaltung der nachfolgend dargestellten Anlagegrundsätze (vgl. Abschnitt 5.3, „Anlageziel, Anlagepolitik und -strategie“) wird im Rahmen des Liquiditäts- und Risikomanagements durch die KVG sichergestellt und fällt gleichermaßen in den Prüfungskatalog der Verwahrstelle.

## 5.1 DER RELEVANTE MARKT DER INVESTITION

Nach Einschätzung der KVG gehört der deutsche Immobilienmarkt auch aktuell zu den attraktivsten Immobilienmärkten weltweit. Nach einer Untersuchung von INREV, der European Association für Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, gehört Deutschland zu den gefragtesten Investitionsmärkten. Danach sind die Region Europa und hier insbesondere der deutsche Markt federführend (vgl. „Inrev Investment Intentions Survey 2013“).

Die KVG geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft weiterhin von der anhaltend positiven Stimmung am deutschen Immobilienmarkt für Büro- und Gewerbeimmobilien profitieren wird. Dabei treibt das niedrige Kapitalmarkt-Zinsniveau das Transaktionsvolumen in die Höhe. Ferner wird sich nach Einschätzung der KVG der Transaktionsmarkt durch zunehmend risikoreichere Investitionen weiter vergrößern. Internationale Investments in Deutschland stehen hierbei im Vordergrund.

Auch eine aktuelle Marktstudie von Ernst & Young (Ernst & Young Real Estate GmbH „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2015“) kommt zum Ergebnis, dass vermehrt Family-Offices, internationale und nationale alternative Investmentfonds, insbesondere Versicherungen/Pensionsfonds, Staatsfonds und Private-Equity-Fonds, als Käufer auf dem Immobilienmarkt aktiv sein werden. Aber auch Immobiliengesellschaften sowie Banken nehmen verstärkt als Käufer am Immobilienmarkt teil. Deutschland liegt als Investitionsmarkt im Focus internationaler Investoren, zunehmend auch asiatischer Kapitalgeber.

Insbesondere in Ballungsgebieten existiert nach wie vor eine steigende Nachfrage nach Immobilien gleich welcher Art. Deutsche Metropolen liegen in vielen Städterankings in internationalen Vergleichen in der Führungsgruppe.

Unabhängig von der wirtschaftlichen Gesamtsituation stellen vor allem Immobilien an bevorzugten Standorten nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine sichere Investition dar. Als Gründe hierfür werden mit unterschiedlicher Gewichtung je nach Investorengruppe emotionale Gründe, wie die Angst vor möglichen Inflationsgefahren, vor dem Verfall des Euro und vor Konsequenzen der Staatsschuldenkrise ebenso genannt wie rein rationale Gründe, die vor allem institutionelle Investoren bewegen, bevorzugt in deutsche Immobilien zu investieren.

Die Gründe institutioneller Investoren, die überwiegend beabsichtigen, ihre Immobilienquote deutlich zu erhöhen, liegen vor allem in der hohen Zinsdifferenz zu vergleichbar sicheren

Investitionen in festverzinsliche Wertpapiere. Im Vergleich zu Alternativrenditen vergleichbarer Investitionen waren nach Ansicht großer Researchhäuser wie CBRE oder Jones Lang LaSalle Immobilien tendenziell nie so preiswert wie heute.

Hinzu kommt das immer noch vorhandene Aufholpotential deutscher Immobilien im internationalen Vergleich. In Folge der scharfen Rezession 1993 als Abschluss der Vereinigungseuphorie gerieten gewerbliche Immobilienmärkte in eine deutliche Korrekturphase und Wohnimmobilienmärkte konsolidierten auf dem bestehenden Niveau. Selbst heute, nach einer inzwischen mehrjährigen Nachholentwicklung deutscher Immobilienpreise, sind in vielen Metropolen die Spitzenmieten des Jahres 1993 noch nicht wieder erreicht. Die Wohnungsmärkte haben inzwischen wieder aufgeholt, wobei die Kaufpreise und die Mieten für neu vermieteten Wohnraum in einigen Metropolen ein Niveau erreicht haben, das mittelfristig eine Konsolidierung erwarten lässt.

Die KVG schätzt die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien unverändert positiv ein. Als positive Einflüsse sieht die KVG mehrere Faktoren. Grundsätzlich unterstützt die gegenwärtige makroökonomische Stimmung den seit nunmehr fünf Jahren zu beobachtenden Wachstumstrend bei gewerblichen Immobilientransaktionen in Deutschland. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der KVG derzeit über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt dabei nach wie vor als attraktiv für Investitionen an. Nach Ansicht der KVG wird Deutschland von den Investoren nach wie vor als wirtschaftlich sowie politisch stabil angesehen, so dass Investoren auch bereit sind, ggf. Aufschläge im Vergleich zu anderen Ländern zu zahlen. Diese nach Beobachtung der KVG grundsätzlich positive Stimmung im Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen in Deutschland führt nach Ansicht der KVG durch spezifische weitere Faktoren zu konkreten Vorteilen für die Strategie der Fondsgesellschaft im Bereich des Immobilien-Asset-Managements.

Die zunehmende Bankenregulierung und Konsolidierung des Kreditgeschäfts auf Bankenseite führt weiterhin und nach Ansicht der KVG zukünftig noch verstärkt zu einer Vielzahl von Immobilienfinanzierungen, die nach ihrem Auslaufen nicht verlängert werden, wodurch eine Vielzahl potentiell attraktiver Immobilienobjekte auf den Markt gelangen wird.

Besondere Chancen für professionelle, opportunistische Investoren ermitteln alle großen Researchhäuser insbesondere

aus dem Sicherheitsstreben der großen institutionellen und privaten Investoren. Diese wünschen nahezu ausnahmslos „Core“-Immobilien in guter Qualität und Lage vor allem mit einer guten Vermietungssituation. Solche Immobilien sind in einem transparenten Markt umkämpft und teuer. Darin besteht eine Chance für Immobilienprofis, die sich auf das Asset-Management von Immobilien spezialisiert haben. Denn Immobilien mit schwächerer Vermietung und Restrukturierungs-, Repositionierungs- und Neuvermietungsbedarf sind noch preisgünstig zu kaufen, da sie oftmals nur schwierig zu finanzieren sind. Immobilien mit Aufbereitungsbedarf aus Verwertungsbeständen von Banken oder anderen institutionellen Anlegern bieten dagegen besondere Chancen, da hier zusätzlich – gegebenenfalls rechtlich begründete – Verwertungsnotwendigkeiten eine Rolle spielen, die nichts mit der Immobilie selbst zu tun haben. Hier setzt die Investitionsstrategie der KVG ein.

Die weltweite Finanzkrise und ihre Folgen beeinflussen bis heute den Immobilienmarkt. Die liberale Kreditvergabe vor der Krise sorgte für eine hohe Nachfrage und bescherte den Banken einen enormen Bestand an Forderungen aus gekündigten Krediten und an zur Sicherheit dienenden Immobilien.

Nach Einschätzung der KVG ist der Verwertungsdruck der Banken aufgrund dieser Situation hoch und führt seit Jahren dazu, dass Banken, Landesbanken und Sparkassen vermehrt einen bestimmten Teil ihrer Immobilien aus solchen Kreditengagements verkaufen. Für die Banken ist dies eine Möglichkeit, ihr Kreditgeschäft neu zu restrukturieren und ihre Leistungsbilanz zu verbessern.

Das Marktvolumen von „Immobilien in Sondersituationen“ schätzt die KVG in Deutschland auf mehrere Hundert Milliarden Euro, das sich im Zuge von strengeren regulatorischen Vorgaben noch einmal deutlich erhöhen wird. Internationale Großinvestoren haben die Chancen erkannt und nutzen vermehrt das Potential des deutschen Immobilienmarktes für Investitionen. Die zurzeit anhaltende Ausnahmesituation des Finanzmarktes ermöglicht nach Ansicht der KVG einen Immobilienerwerb zu besonders attraktiven Konditionen. Die publicity Finanzgruppe ist der Auffassung, dass sie einen überdurchschnittlich guten Zugang zu diesem Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotential besitzt. Dabei geht es nicht um Immobilien aus Zwangsversteigerungen, sondern um den Direkterwerb aus notleidenden Immobilienfinanzierungen.

Nach Einschätzung der KVG ist nur ein geringer Teil der Marktteilnehmer an Immobilien in Sondersituationen interessiert. Dieser spezielle Nischenmarkt, der nach Einschätzung der KVG ca. 10 % der angebotenen Immobilien betrifft, wird von vielen Investoren nur eingeschränkt berücksichtigt. Insbesondere für Immobilienkäufer, die für ihre Investition Fremdfinanzierungen benötigen, kommen derartige Objekte häufig nicht in Betracht. Insofern kann die Fondsgesellschaft nach Ansicht der KVG dem allgemein hohen Wettbewerbsdruck auf dem Immobilienmarkt in gewissem Umfang ausweichen.

Da die publicity-Finanzgruppe und innerhalb der Gruppe die Fondsverwaltung über eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich verfügen, ist ein erfahrungsbasierter Zugang zu den entsprechenden Märkten gegeben. In Fällen der Sicherheitenverwertung in Form eines Immobilienverkaufs durch die Gläubigerbank ist der KVG ein schneller Zugang zu entsprechenden

Objekten gegeben, da das handelnde Kreditinstitut zumeist ein hohes Interesse daran hat, seine Sicherheiten bzw. Immobilien zügig zu verwerten. In den meisten Fällen wird für das sich in der Gläubigerposition befindliche Institut ein Verkauf eine betriebswirtschaftlich ratsamere Entscheidung darstellen, als die Immobilie, deren Verwertung nicht zu den Kernkompetenzen des Instituts gehört, mit unsicherem Ausgang in der Bilanz zu halten und ggf. bewirtschaften und verwalten zu müssen. Daraus entsteht in vielen Fällen die Notwendigkeit eines Verkaufs zu Konditionen, die auch unter Berücksichtigung der Verwertungskosten unterhalb des Preises liegt, der zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der durch die KVG aufgestellten Exit-Strategie zu erzielen ist.

Daneben ermöglicht das nach wie vor niedrige Zinsumfeld der KVG, bei Verkauf der Immobilien höhere Erträge zu erwirtschaften, da Investoren höhere Kaufpreise für Wohnungen oder gut vermietete Gewerbeimmobilien zu zahlen bereit sind. Gleichermaßen profitiert die KVG von dem aktuell niedrigen Zinsniveau, da sie kostengünstig Immobilien aufbereiten und die Vermietung verbessern kann. Nach aktuellen Verlautbarungen der internationalen Notenbanken soll das niedrige Zinsniveau noch über weitere Jahre anhalten. Das sollte in Verbindung mit einer steigenden Inflationsangst durch die Liquiditätsschwemme der Notenbanken für eine anhaltende Immobiliennachfrage sorgen. Dieser Effekt wird verstärkt durch die Staatsschuldenkrise, die in breiten Bevölkerungsschichten ebenso wie bei vermögenden Anlegern und institutionellen Investoren die Angst um den Euro und die Angst vor laufendem realen Vermögensverlust durch Niedrigzinsen ebenso schürt wie die Angst vor einer hohen Inflation oder einer Währungskrise.

Aktuell sind insbesondere die gute konjunkturelle Lage sowie die günstigen Zinsen entscheidend für die große Nachfrage nach Immobilien. Dies gilt sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnimmobilien. In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise in deutschen Ballungsgebieten konstant gestiegen. Darüber hinaus ist auch die Vielzahl der Immobilien-Transaktionen in den letzten Jahren ein Anhaltspunkt dafür, welches Wachstumspotential der deutsche Immobilienmarkt aufweist und spricht für Investitionen mit Potential. Die Fondsverwalterin geht davon aus, dass in den folgenden Jahren die hohe Nachfrage nach renditeträchtigen Immobilien anhalten wird, nicht nur von Privatpersonen, sondern vor allem von Lebensversicherungsgesellschaften, Investmentfondsgesellschaften, Rentenkassen und ausländische Investoren.

Dieses positive Investmentumfeld wird nach Einschätzung der KVG noch längere Zeit anhalten und verstärkt durch die mannigfaltige Regulierung der Bankenwelt. Diese Gesamtsituation bietet Spezialisten für den Erwerb von Immobilien aus Bankenverwertung attraktive Chancen, die angesichts der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes Renditen aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien aus notleidenden Bankfinanzierungen erwarten lassen.

## 5.2 EINFÜHRENDE ANGABE ZUR INVESTITIONS-STRATEGIE DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Investitionsstrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien aus den Verwertungsbeständen von Banken und anderen institutionellen Finanzinvestoren preisgünstig auf Kalkulationsbasis der tatsächlich erzielten Mieten zu erwerben, die Immobilien weiter zu entwickeln, zu vermieten und möglichst schnell wieder zu veräußern. Hierbei wird die KVG im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft lediglich solche Anlageobjekte erwerben, die zu einem Investitionspreis von weniger als 90% des aktuellen Verkehrswertes gemäß des zu erstellenden Verkehrswertgutachtens zu erwerben sind.

Nicht vermietete Flächen werden in der Praxis weit unter Wert abgegeben, da sie dem Käufer keine laufende Rendite erbringen. Die Strategie besteht – kurz gefasst – darin, die Immobilien so aufzubereiten, dass sie für Mieter wieder interessant werden. Gut vermietete Immobilien sind wieder für potentielle Käufer attraktiv, die ihrerseits kein Vermietungsrisiko eingehen wollen oder dürfen.

Das Wertschöpfungspotential besteht darin, Immobilien auszuwählen, die mit geringen Investitionen vermietbar werden, und anschließend einen Kaufpreis zu erzielen, der sowohl die erhöhte Miete berücksichtigt als auch den dadurch bedingten, gesteigerten Verkehrswert. Dies ist nach Einschätzung der Fondsverwalterin mit der gezielten Aufbereitung der Immobilie für den zukünftigen Erwerber realisierbar. Immobilien, die ein geringeres Risiko darstellen, sind teurer. In Anlehnung an internationale Gepflogenheiten wird auch davon gesprochen, dass der Erwerber bei Core-Immobilien mit guter Vermietung eine geringere „Rendite“ beansprucht.

Erfolgsfaktoren dieses Geschäftes sind also zunächst der richtige Auswahlprozess sowie eine sehr sorgfältige Erwerbsprüfung („Due Diligence“) in technischer, steuerlicher und rechtlicher Hinsicht und ein realistischer Blick auf den Vermietungsmarkt. Hinzu kommt das Management der Immobilie durch Aufbereitung und Vermietung. Basis der Strategie ist jedoch der Zugang zu solchen Immobilien, kurze Entscheidungswege und das Vorhandensein des erforderlichen Kapitals, um kurzfristig erwerben zu können ohne vorher langwierige Bankverhandlungen führen zu müssen.

Die Vergabe von Darlehen zur Immobilienfinanzierung zählt zu den zentralen Säulen des Bankgeschäfts. In der Regel markiert der Vertragsabschluss den Beginn einer langfristigen Beziehung zum Kunden, die mindestens bis zur Fälligkeit des Darlehens andauert. Im Falle von Leistungsstörungen übernehmen Banken grundsätzlich selbst die Abwicklung oder Sanierung mit ihren Work-out-Abteilungen als „Intensivbetreuung“. Um jedoch die Struktur ihrer Aktiva zu verbessern, den Einsatz des Kapitals unter Berücksichtigung aufsichtsrechtlicher Vorgaben zu optimieren sowie Verwaltungs- und Vollstreckungskosten einzusparen, sind Banken im Regelfall an einer raschen und komplikationslosen Verwertung der Immobilie interessiert. Doch nicht nur Banken, sondern ebenso institutionelle Finanzinvestoren bieten im Rahmen von selbst durchgeführten

Verwertungsverfahren für die KVG geeignete Anlageobjekte auf dem Markt an.

Insbesondere Immobilien aus Konsortialfinanzierungen, bei denen mehrere Banken eine Immobilie gemeinschaftlich finanzieren, verursachen bei den Banken und institutionellen Finanzinvestoren einen hohen Kostenaufwand und sind in der Regel schwierig zu verwerten. Die Notwendigkeit der laufenden Abstimmung zwischen mehreren Banken mit oft wechselnden Bearbeitern über die Vorgehensweise, die Bereitstellung von Nachinvestitionen und über die spätere Exit-Strategie, die ja spätestens bei der notwendigen Bereitstellung von Nachinvestitionsmitteln auch noch mehreren Entscheidungsgremien vorgetragen werden muss, macht eine effiziente Vorgehensweise oft unrealistisch. Konsortialfinanzierungen betreffen daneben oftmals großvolumige Investitionen, die zumeist von einer überschaubaren Zahl von möglichen Investoren im deutschen Markt gehandelt werden können. Derartige Objekte stellen geeignete Anlageobjekte für die KVG dar.

Nach dem Erwerb der Anlageobjekte beabsichtigt die KVG, die Bewirtschaftungsergebnisse der Immobilien mithilfe von geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. Schönheitsreparaturen, überschaubare bauliche Veränderungen etc.) und einem verbesserten Marketing optimal zu steigern. Dadurch sollen langfristige Mieter gewonnen und ein gegebenenfalls bestehender Leerstand beendet werden. Die Immobilien werden im Rahmen des Vermarktungskonzeptes spätestens zum Ende der Fondslaufzeit unter Berücksichtigung der Gesamterlös-Optimierung veräußert. Im Hinblick auf die verbesserte Mietauslastung, eine allgemeine Qualitätssteigerung oder auch eine Wertsteigerung des Standorts der Immobilie wird seitens der Fondsverwalterin insofern von einer renditehaltigen Verwertung des Anlageobjekts ausgegangen.



## 5.3 ANLAGEZIEL, ANLAGEPOLITIK UND –STRATEGIE

### 5.3.1 Anlagegrenzen der Anlagebedingungen

Durch die Vorgabe von klar definierten Investitionskriterien wird gewährleistet, dass die KVG im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft nur Anlageobjekte erwirbt, die mit der Anlagestrategie übereinstimmen. Diese besteht darin, im Rahmen einer fortlaufenden Handelstätigkeit Investitionen in der Assetklasse Immobilien zu tätigen.

Mindestens 60% des investierten Kapitals ist nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16, „Anhang“, Anlage I: Anlagebedingungen) in Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften (zusammen „Anlageobjekte“) zu investieren. Mindestens 60% des investierten Kapitals wird insoweit in Anlageobjekte in Form von Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Hotel, Logistik, Handel und Gesundheitsdienstleistungen angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Anlageobjekte mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland angelegt. Eine Allokation des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) gelegen sind, ist ausgeschlossen.

Die zu erwerbenden Anlageobjekte müssen, bezogen auf das investierte Kapital, zu mindestens 60% einen jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 250.000,00 aufweisen und in Städten mit mindestens 350.000 Einwohnern sowie innerhalb eines darum gelegenen Radius von 50 Kilometern belegen sein.

Jegliche zu erwerbenden Anlageobjekte dürfen nur dann erworben werden, soweit der Erwerbspreis weniger als 90% des aktuellen Verkehrswertes gemäß des zu erstellenden Verkehrswertgutachtens beträgt.

Die Fondsgesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase in Einklang mit den vorstehend aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Fondsgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem unter Abweichung von dem vorliegenden Handelskonzept der Fondsgesellschaft keine Anlageobjekte mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der vorstehend aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird.

Die Dauer von Investitions- und Reinvestitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

### 5.3.2 Weitere Investitionskriterien

Neben den in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen und –kriterien wird die KVG im Rahmen des Portfoliomanagements weitere, nachfolgend dargestellte Investitionskriterien berücksichtigen.

Bei den seitens der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Anlageobjekten soll es sich überwiegend um Immobilien aus Verwertungsverfahren von Banken und institutionellen Finanzinvestoren, insbesondere aus Verwertungsverfahren von Konsortialfinanzierungen, handeln. Es ist vorgesehen, dass Anlageobjekte bevorzugt in Ballungsgebieten mit Entwicklungspotential wie den Regionen Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart oder Berlin erworben werden.

Bei den avisierten Anlageobjekten wird es sich vornehmlich um Gewerbeimmobilien mit dem Fokus auf den Bereichen Büro, Handel und Logistik handeln, die bei korrekter Bewirtschaftung und einem verbesserten Marketing nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine ertragreiche Rendite erwirtschaften können. Wohnimmobilien kommen dann in Betracht, wenn sie den Investitionskriterien entsprechen und Wertschöpfungspotentiale aufweisen. Es sollen vornehmlich Anlageobjekte mit einem Verkehrswert zwischen EUR 3 Mio. und EUR 5 Mio. erworben werden.

Der konkrete Standort der Anlageobjekte soll auf eine stabile und im besten Fall auf eine wertsteigernde Einwicklung der Miet- und Verkaufspreise schließen lassen. Die Investition in die Anlageobjekte erfolgt ausschließlich in dem Bestreben, die Rendite der Anlageobjekte durch eine kurzfristige Bewirtschaftung und eine gewinnbringende Verwertung, spätestens zum Ende der Fondslaufzeit, maximal auszunutzen.

Die Investitionsentscheidung der KVG sowie die entsprechende Zahlungsfreigabe erfolgen auf Grundlage der für jedes Anlageobjekt durchgeführten Due Diligence Prüfungen und Berichte.

### 5.3.3 Due Diligence

Grundlage jeder Investitionsentscheidung sind die für jede einzelne Immobilie durchgeführten „Due Diligence Prüfungen“ und „Due Diligence Berichte“ durch Rechtsanwälte, Gutachter und die Fondsverwalterin.

Unter Due Diligence wird allgemein die vorbereitende Prüfung des Anlageobjektes verstanden. Zielsetzung der Due Diligence ist die Bereitstellung entscheidungsrelevanter Informationen für die das Portfoliomanagement verantwortende Fondsverwaltung unter Berücksichtigung der Verwertungsstrategie und der wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Umfang und Detailgrad der Due Diligence werden maßgeblich durch die Verfügbarkeit und die Qualität der Informationen hinsichtlich der Anlageobjekte beeinflusst. Nach Erhalt der jeweiligen Informationen durch den Verkäufer werden die verfügbaren Informationen aufbereitet und die Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Verwertung der Immobilie analysiert.

Der Prüfungsprozess für jedes potentielle Anlageobjekt ist mehrstufig aufgebaut. Zunächst wird eine sogenannte „Technische Due Diligence“ erstellt. Im Fall eines positiven Ergebnisses dieser Prüfung erfolgt die Beauftragung von Experten für die „Legal Due Diligence“ und die „Immobilien Due Diligence“. Die KVG wird mit der Durchführung der „Immobilien Due Diligence“ unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die auch mit der nach den gesetzlichen Vorschriften durchzuführenden Ankaufsbewertung betraut sind, und mit der Durchführung der „Legal Due Diligence“ führende und unabhängige Rechtsanwälte, beauftragen. Die Ergebnisse der Prüfungen werden jeweils in Due Diligence Berichten zusammengefasst. Auf Grundlage von für jedes Anlageobjekt gefertigter Bewertungsgutachten wird ein ausführlicher Businessplan erstellt. In diesem Zusammenhang kann die publicity Performance GmbH jederzeit selbst oder im gesetzlich zulässigen Rahmen durch Dritte eine zusätzliche „Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion“ durchzuführen.

### Technische Due Diligence

Die „Technische Due Diligence“ erfasst insbesondere die Recherche sowie die fundierte Aufbereitung von technischen Angaben im Hinblick auf die zu erwerbenden Anlageobjekte. Darauf aufbauend soll der technische Zustand der Immobilien und die Aussagefähigkeit der Bestandsdokumentation umfassend analysiert werden. Mithilfe der „Technischen Due Diligence“ werden insbesondere die aktuell vorliegenden Marktgegebenheiten, die Wirtschaftlichkeit sowie die technischen Daten der jeweiligen Immobilie festgestellt. Ferner enthält die „Technische Due Diligence“ eine indikative Kosteneinschätzung und eine Wirtschaftlichkeitsfeststellung.

### Immobilien Due Diligence

Die Immobilien Due Diligence verfolgt den Zweck den Wert der Immobilie zu bestimmen. Im Rahmen der Due Diligence werden sämtliche für die Immobilien relevanten Fakten, wie z. B. Verkehrswert, erzielbare Mieteinnahmen, potentielle Veräußerungserlöse etc. ermittelt.

Für sämtliche Anlageobjekte erfolgt deshalb eine individuelle Bewertung der Immobilien durch Sachverständige. Auf Grundlage ggf. vorliegender Verkehrswertgutachten, sonstiger Bewertungen, Vor-Ort-Recherchen und Besichtigungen werden die aus dem freihändigen Verkauf dieser Immobilien bzw. die aus der Zwangsversteigerung erzielbaren Erlöse ermittelt.

Insbesondere folgende Faktoren finden im Rahmen der „Immobilien Due Diligence“ Berücksichtigung:

- geografische Konzentrationen, Zusammensetzung und Konzentration bestimmter Immobilienarten bzw. Spezialimmobilien;
- Art der Immobilie, Anzahl der Einheiten, tatsächliche Mieteinnahmen, erzielbare Mieteinnahmen, Mieterlisten mit Angaben der Mieteinnahmen und der Leerstände, bei gewerblichen Objekten Mietverträge mit Angabe der Laufzeit, möglichen Indexierungen, Optimierung der Mehrwertsteuer;

- Belastungen des Anlageobjekts;
- Bewirtschaftungskosten, mögliche Restnutzungsdauer, mögliche Verwertungskosten;
- Bodenwert sowie ggf. sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Gebäudebeschädigungen, Bodenkontaminationen);
- Informationen zu Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung sowie
- vorliegende Verkehrswertgutachten und/oder sonstige Bewertungen.

### Legal Due Diligence

Die Legal Due Diligence dient der unabhängigen rechtlichen und steuerlichen Vorbereitung und Prüfung einer Investitionsentscheidung. Aus diesem Grund wird die Legal Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwälten durchgeführt.

Durch die Verkäufer werden der Fondsverwaltung die notwendigen Unterlagen und Dokumente zur Verfügung gestellt, aus denen sich die wesentlichen Daten ergeben, auf deren Grundlage die vorbereitende rechtliche Analyse der Immobilie erfolgt.

Der Inhalt der „Legal Due Diligence“ umfasst insbesondere

- den Verkäufer der Immobilie (u. a. wirtschaftliche Verhältnisse, rechtliche Angaben, persönlicher Status);
- die Prüfung der Eigentümerstellung des Verkäufers des jeweiligen Anlageobjekts bzw. der Inhaberschaft der Anteile an einer Immobiliengesellschaft;
- die vertragliche Situation der Objektnutzung und –bewirtschaftung sowie die Bestätigung, dass hinsichtlich der Nutzung und Verwertung des jeweiligen Anlageobjekts keine unerwünschten Einschränkungen vorliegen;
- den Abgleich der vom Verkäufer aufbereiteten Informationen mit den zur Verfügung gestellten Originalunterlagen sowie ggf. die systematische Erhebung zusätzlicher bewertungsrelevanter oder im Zusammenhang mit einer möglichen späteren Verwertung relevanter Daten, sowie
- die Beurteilung der Grundpfandrechte sowie potentielle weitere entgegenstehenden Rechte Dritter.

Soweit möglich, soll die „Legal Due Diligence“ auf Grundlage der zur Verfügung stehenden bzw. zu beschaffenden Informationen hinsichtlich des Verkäufers sowie des jeweiligen Anlageobjekts eine Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse und der realisierbaren Verwertungsmöglichkeiten der Anlageobjekte beinhalten.

### Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion

Nach Durchführung der vorstehend aufgeführten Due Diligence Prüfungen sowie dem Vorliegen der diesbezüglichen Berichte (einschließlich des jeweiligen Businessplans) erfolgt die Kaufentscheidung der KVG.

Mit der Durchführung der „Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion“ kann die Fondsverwalterin nach freiem Ermessen und soweit rechtlich zulässig auch Dritte beauftragen, die abzuschließenden Kaufverträge

vorzubereiten, zu prüfen sowie die Kaufvertragsverhandlungen mit den Verkäufern zu führen. Die Letztentscheidungskompetenz verbleibt jedoch in allen Fällen bei der KVG.

## 5.4 TECHNIKEN UND INSTRUMENTE ZUR VERWALTUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die Anlagestrategie besteht in dem mittelbaren bzw. unmittelbaren Erwerb von Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland. Die Erzielung von Erlösen erfolgt aus der Bewirtschaftung sowie der Verwertung der Anlageobjekte. Anlageziel ist es, aus der Beteiligung die größtmöglichen Erlöse durch den An- und Verkauf bzw. der Verwertung der Anlageobjekte zu erwirtschaften.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes hat die Fondsgesellschaft noch keine Anlageobjekte erworben. Mit der konkreten Investitionstätigkeit soll spätestens nach Abschluss der Emissionsphase begonnen werden.

### Investitionen (Erwerb von Anlageobjekten)

Angesichts der anhaltenden Finanzkrise sowie den immer strengeren aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalrichtlinien werden Banken nach Einschätzung der KVG weiterhin im Rahmen ihrer Verwertungsverfahren Immobilien preisgünstig verkaufen. Darüber hinaus bevorzugen ebenso institutionelle Finanzinvestoren eine Verwertung von Immobilien durch den raschen und in der Regel unkomplizierten Verkauf an finanzstarke Geschäftspartner aus der Immobilieninvestmentbranche.

Die Fondsverwaltung baut mit dieser Investitionsstrategie auf den bestehenden Zugang zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken aufgrund einer langjährigen vertrauensvollen Zusammenarbeit, kurzen Entscheidungswegen, schnell verfügbarem Kapital, sorgfältigen Ankaufsprüfungen sowie langjährigen Erfahrungen im Vermietungsmanagement und hinsichtlich des Verkaufs von Immobilien.

### Erlöse aus der Bewirtschaftung und der Verwertung von Immobilien

Die KVG wird lediglich in solche Anlageobjekte investieren, bei denen die Erzielung der prognostizierten Erlöse wahrscheinlich erscheint und diese im Zweifel sogar übertreffen können.

Es ist beabsichtigt, dass bereits innerhalb der Emissionsphase die ersten Anlageobjekte erworben und insoweit Erlöse aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf der Anlageobjekte erzielt werden. Darüber hinaus plant die KVG, sämtliche erworbenen Immobilien spätestens zum Ende der Fondslaufzeit zu verwerten.

### Reinvestitionen

Schnelle und effiziente Verwertungsprozesse sollen Reinvestitionen ermöglichen, um die Rendite zu optimieren. Die Fondsgesellschaft soll von den steigenden Immobilienpreisen in der Bundesrepublik Deutschland und von dem exklusiven Zugang der Geschäftsführung ihrer Fondsverwaltung zum Markt deutscher Immobilien aus Bankverwertung profitieren. Die erwirtschafteten Erlöse können – abzüglich der laufenden Kosten und vorzunehmender Auszahlungen – grundsätzlich nach Anweisung der KVG innerhalb der Laufzeit der Fondsgesellschaft jederzeit zur Reinvestition in weitere Immobilien verwendet werden.

## 5.5 ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE

Die Änderung der Anlagestrategie ist, vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin, an nachfolgend aufgezeigte Voraussetzungen geknüpft:

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgeschrieben und auch im vorstehenden Abschnitt 5.3 („Anlageziel, Anlagepolitik und –strategie“) dargestellt. Zur Änderung dieser Anlagestrategie bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gezeichneten Kapitals auf sich vereinigen.

Soweit die Änderung der Anlagestrategie nicht vom Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft gedeckt ist, bedarf es daneben einer Änderung des Gesellschaftsvertrages, für die eine qualifizierte Mehrheit von 75% der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen erforderlich ist. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, eine Änderung der Anlagestrategie vorzunehmen.

## 5.6 BEWERTUNG DES INVESTMENTVERMÖGENS

Der Wert der Fondsgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände im Rahmen von direkten Immobilieninvestments bzw. aufgrund des festgelegten Wertes der Beteiligung bei einem mittelbaren Immobilienerwerb zu ermitteln. Bei Bestimmung des Wertes eines Vermögensgegenstandes legt die KVG gesetzliche und marktübliche, im Folgenden dargestellte, Verfahren zugrunde. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften ist anstelle des von der KVG zu liefernden Vermögensgegenstandes die von ihr zu fordernde Gegenleistung unmittelbar nach Abschluss des Geschäfts zu berücksichtigen.

Die diesen Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Bewertungskriterien, die auch Bestandteil der internen Bewertungsrichtlinie der KVG sind, werden im Folgenden skizziert.

### 5.6.1 Bewertung von Anlagen in Immobilien

Die KVG darf Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien nur vornehmen, sofern die Vermögensgegenstände zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich EUR 50 Mio. durch einen externen Bewerter und bei einem Wert von mehr als EUR 50 Mio. durch zwei externe Bewerter bewertet wurden.

Eine zusätzliche, ebenfalls externe Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt im Rahmen der sogenannten Regelbewertung mindestens einmal jährlich sowie bei Erhöhung oder Herabsetzung des Gesellschaftsvermögens der Fondsgesellschaft.

#### 5.6.1.1 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie wird grundsätzlich der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu Grunde gelegt. Zur Plausibilisierung können auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint. Ein derartiges Vorgehen ist zu

begründen und mit den Ergebnissen des anderen Bewertungsverfahrens dem Bewertungsgutachten als Anlage beizufügen.

Die Ermittlung des Wertes einer Immobilie erfolgt sowohl im Rahmen der Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung durch einen externen Gutachter im Auftrag der KVG grundsätzlich nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertVO“) niedergelegten Ertragswertverfahren.

Nach den Regelungen der ImmoWertVO wird der Ertragswert der Immobilie in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis als Verkehrswert des Vermögensgegenstandes anzusetzen. Ist die publicly Performance GmbH der Ansicht, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Die KVG hat diese Entscheidung und die sie tragenden Gründe nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Anschaffungsnebenkosten sind hierbei gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird die Immobilie veräußert, sind die vollen Anschaffungsnebenkosten abzuschreiben.

#### 5.6.1.2 Auswahl der externen Bewerter

Die Bewertung der direkt zu erwerbenden Vermögensgegenstände erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser agiert unabhängig von der Fondsgesellschaft, der KVG sowie anderen Personen mit engen Verbindungen zur Fondsgesellschaft oder der KVG. Die publicly Performance GmbH wird für diesen Zweck eine notwendige Anzahl externer Bewerter zusammenstellen, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen

können, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können und diese der BaFin den gesetzlichen Vorgaben entsprechend anzeigen.

Der Bewerter, der im Einzelfall die Bewertung vornimmt, wird im Vorfeld der Erstellung seines Gutachtens an einer Objektbesichtigung teilnehmen.

## 5.6.2 Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die KVG kann im Rahmen der aufgestellten Anlagekriterien auch Anteile an Immobiliengesellschaften erwerben. Dieses (mittelbare) Immobilieninvestment unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der Transaktion dieser Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen.

Bei Erwerb einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft wird der Wert der Beteiligung grundsätzlich von einem externen Bewerter ermittelt. Zu diesem Zweck ist durch die Gesellschaft eine aktuelle Vermögensaufstellung zu erstellen. Diese Vermögensaufstellung ist sodann von einem Abschlussprüfer zu prüfen. Es kann statt einer derartigen

Vermögensaufstellung der letzte, von einem Abschlussprüfer testierte Jahresabschluss Verwendung finden, sofern dieser im Zeitpunkt der Vornahme der Bewertung noch nicht älter als drei Monate ist.

Die vorstehend aufgeführten Kriterien zur Auswahl der externen Bewerter gelten hier grundsätzlich gleichermaßen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bewertung einer unternehmerischen Beteiligung entsprechend durch qualifizierte Wirtschaftsprüfer vorgenommen werden wird.

Für die von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Sachwerte gelten die Bewertungsvorschriften wie unter Kapitel 5.6.1 ausgeführt. Entsprechend gelten die Ausführungen dieses Kapitels 5.6.2, soweit Immobiliengesellschaften zu bewerten sind, die ihrerseits von Immobiliengesellschaften der Fondsgesellschaft gehalten werden.

Die laufende, jährlich erfolgende Bewertung der Beteiligung an Immobiliengesellschaften erfolgt auf Basis der seitens der Gesellschaft eingereichten, von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüsse. Der im Rahmen dieser Vermögensaufstellung insofern ermittelte Wert der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft fließt sodann in die jährliche Ermittlung des Nettoinventarwertes je Anteil ein.

## 5.7 LIQUIDITÄTS- UND LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

Die KVG hat ein angemessenes Liquiditätsmanagement für den publicly Performance Fonds Nr. 8 installiert, das es ihr ermöglicht, die Liquiditätsflüsse ebenso wie etwaige Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt.

Im Rahmen der Einrichtung des Liquiditätsmanagementsystems werden Verfahren abgestimmt, festgelegt und durchlaufen, die es der KVG ermöglichen, eine Deckung des Liquiditätsprofils des AIF mit den bestehenden Verbindlichkeiten zu erzielen. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests wird die publicly Performance GmbH die Liquiditätsstruktur des publicly Performance Fonds Nr. 8 unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen überprüfen und bewerten. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Anlageobjekte veräußert werden können sowie Informationen in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise und der Kapitalmarktzinsen, der aus den Anlageobjekten erzielbaren Erlöse und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einbezogen. Die

Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken gegebene Marktrisiken und deren Auswirkungen ab und tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Anlegerart des publicly Performance Fonds Nr. 8 in einer der Art der Fondsgesellschaft angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Das Liquiditätsmanagement wird eine in den Vertragsbedingungen festgelegte Liquidität unter Berücksichtigung des Fondsvolumens und der beabsichtigten Asset-Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen ermitteln und die erforderliche Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft sicherstellen.

Die von der KVG, die auch das Liquiditätsmanagement zu verantworten hat, ermittelte Liquiditätsmenge wird, soweit sie nicht auf Sperrkonten der Fondsgesellschaft zur Verfügung gehalten wird, in andere zur Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageinstrumente investiert. Die Investition wird dabei dem Grundsatz der Risikomischung folgen und bereits dadurch das Entstehen von Klumpenrisiken vermeiden.

## 5.8 INTERESSENKONFLIKTE

Das Handeln im Interesse der Anleger, Sorgfalt, Ehrlichkeit, Redlichkeit, Sachkenntnis, Fairness und die Wahrung der Integrität des Marktes sind Verpflichtungen, von denen sich die pubilty Performance GmbH leiten lässt. Dennoch können potentielle Interessenkonfliktsituationen entstehen, die durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst werden sollen.

Hierzu hat die KVG eine Conflict-of-Interest-Policy entwickelt, die es ihr erlauben soll, im Rahmen der Verwaltung des pubilty Performance Fonds Nr. 8 den aufgezeigten Grundsätzen zur Bekämpfung von Interessenkonflikten gerecht zu werden.

Hierzu hat sie (u. a.) die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonfliktsituationen umsetzen wird.

### Interessenkonflikte innerhalb der pubilty Finanzgruppe

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund enger Verbindungen zwischen den einzelnen Beteiligten innerhalb der pubilty Finanzgruppe.

Es bestehen insoweit insbesondere personelle Verflechtungen zwischen den einzelnen Beteiligten. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Komplementärin der Fondsgesellschaft, die pubilty Emissionshaus GmbH, die pubilty Performance GmbH als Fondsverwalterin sowie Unternehmen der pubilty Gruppe, die mit einzelnen Dienstleistungen beauftragt wurden. Letzteres betrifft insbesondere die pubilty AG. Diese personellen Verflechtungen bestehen sowohl auf Gesellschafterebene wie auch auf Ebene der Organe der Gesellschaften und werden nachfolgend nähergehend erläutert.

Alle (potentiellen) Interessenkonflikte können im Ergebnis nachteilige Auswirkungen auf das Investmentvermögen und damit den für den Anleger zu generierenden Ertrag nach sich ziehen.

### A. Interessenkollision auf Ebene der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft:

Die pubilty AG ist 100%-ige Gesellschafterin der geschäftsführenden Komplementärin der Fondsgesellschaft, der pubilty Emissionshaus GmbH, sowie der mit der Fondsverwaltung beauftragten pubilty Performance GmbH. Ein Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass der Vorstand der pubilty AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann.

Thomas Olek ist sowohl einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubilty Emissionshaus GmbH als auch einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied der pubilty AG.

Daneben ist zu beachten, dass Konrad Mech und Johannes Kraus sowohl Geschäftsführer der pubilty Emissionshaus GmbH als auch Angestellte von zur pubilty Finanzgruppe gehörenden Gesellschaften sind. Aufgrund dieser bestehenden Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten im Rahmen der Wahrnehmung bestehender Kompetenzen kommen.

### B. Interessenkollision auf Grund identischer Organmitglieder:

Zu Mitgliedern des Vorstandes der pubilty AG sind Thomas Olek, Christoph Blacha und Frederik Mehlitz bestellt.

Thomas Olek ist daneben auch zur Alleinvertretung berechtigter Geschäftsführer der pubilty Emissionshaus GmbH, der geschäftsführenden Komplementärin der Fondsgesellschaft.

Christoph Blacha und Frederik Mehlitz sind, neben ihrer Tätigkeit als Vorstände der pubilty AG, zur gemeinschaftlichen Vertretung berechnete Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH und in dieser Funktion verantwortlich für alle mit der Fondsverwaltung einhergehenden Tätigkeiten.

### C. Interessenkollision auf Gesellschafterebene:

Es besteht insoweit ein Interessenkonfliktpotential, als die pubilty AG unmittelbare Gesellschafterin der pubilty Emissionshaus GmbH und der pubilty Performance GmbH ist. Die Anteile an der pubilty AG werden mehrheitlich von Thomas Olek gehalten.



## 5.9 ANGABEN ZU KREDITAUFNAHME, BELASTUNG UND LEVERAGE SOWIE DES EINSATZES VON DERIVATEN

Die Aufnahme von Fremdkapital ist bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind grundsätzlich bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig.

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

Durch den Einsatz von Leverage, beispielsweise in Form von Kreditaufnahmen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise, wird das Risiko bzw. der Investitionsgrad eines Investmentvermögens erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist insoweit vorliegend neben der geplanten Kreditaufnahme auch die in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu Absicherungszwecken gestattete Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Bei der Berechnung des Leverage sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Berechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivatgeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. Netto- oder auch Commitment-Methode) oder man lässt dieselben Außen vor (sog. Brutto-Methode). Zum Zwecke einer umfassenden Risikocontrollings werden vorliegend im

Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement der Fondsgesellschaft verbindlich sind.

Für den publicly Performance Fonds Nr. 8 erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft seinen Nettoinventarwert um maximal das 5-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Eintragung erster Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke oder die Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, für das Investmentvermögen möglichst gute Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheltengestellung zu erreichen. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten erfolgt nicht.

## 5.10 DER TREUHANDVERTRAG

Der Anleger tritt grundsätzlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin, die HFTreuhand GmbH, der Fondsgesellschaft, entsprechend der im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag getroffenen Regelungen, bei. Der Treuhandvertrag als Rechtsgrundlage der Handlungen der Treuhandkommanditistin ist im Kapitel 16.3 vollständig abgedruckt.

Der Treuhandvertrag kommt mit der Annahmeerklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Für die Annahme genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Die Annahme des Beitrittsangebotes liegt in ihrem freien Ermessen. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Er wird jedoch mit gesondertem Schreiben über die Annahme des Beteiligungsangebotes informiert. Der Beteiligungsbetrag und der

Ausgabeaufschlag werden zwei Wochen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig. Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Treuhand- und des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft ihre Kommanditbeteiligung entsprechend seines Beteiligungsbetrages zu erhöhen.

### 5.10.1 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Es wird allein die Treuhandkommanditistin in das Handelsregister eingetragen. Diese erwirbt im Auftrag des Anlegers (Treugebers) in entsprechender Höhe Kommanditanteile und hält diese treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für



anteilige Rechnung des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin tritt alle Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil anteilig an den jeweiligen Treugeber ab. Sie bleibt jedoch ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus dem Kommanditanteil im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers einzuziehen.

Aufgrund des Treuhandvertrages werden die Anleger im Innenverhältnis wie Kommanditisten behandelt. Die entsprechenden Regelungen im Treuhandvertrag sehen insofern vor, dass Treugebern vergleichbare Rechte zustehen, wie unmittelbar zur Fondsgesellschaft beitretende Kommanditisten. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft sowie für die Stimmberechtigung in der Gesellschafterversammlung. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (wie die Aufnahme weiterer Treugeber, Kapitalerhöhung).

Soweit der Treugeber die ihm durch Gesellschaftsvertrag eingeräumten Gesellschaftsrechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin die Rechte grundsätzlich nur nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers ausüben. Erhält die Treuhandkommanditistin von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, wird die Treuhandkommanditistin entsprechend gespalten abzustimmen.

Soweit die Treuhandkommanditistin keine Weisungen seitens der Treugeber erhält, ist sie berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend davon darf die Treuhandkommanditistin die mittelbaren Stimmrechte nur nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.

## 5.10.2 Vergütung

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,4% der Bemessungsgrundlage (wie nachstehend definiert) bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und sodann bis zu 0,2% p. a. der Bemessungsgrundlage in jedem weiteren Geschäftsjahr (jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

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

## 5.10.3 Verantwortlichkeit

Die Treuhandkommanditistin haftet gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 10% der Einlage, die sie im Auftrag der jeweiligen Treugeber übernommen hat. Im Innenverhältnis zur Treuhandkommanditistin haftet allein der Treugeber. Der Treugeber haftet nicht für Einzahlungsverpflichtungen anderer Treugeber. Soweit im Treuhandvertrag nichts anderes geregelt ist, gelten für den Treugeber die gleichen Rechte und Pflichten wie für den Kommanditisten. Dies gilt auch für Übertragungen an andere Treugeber, im Fall der Rechtsnachfolge und im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses durch Ausscheiden.

Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für die Erreichung der von dem Treugeber mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzung. Sie übernimmt insbesondere keine Haftung dafür, dass die Vertragspartner der Fondsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen, für die Ertragsfähigkeit bzw. den Bestand des Vermögens der Fondsgesellschaft sowie den Eingang der kalkulierten Erträge bzw. die Einhaltung der kalkulierten Kosten und Aufwendungen. Die Treuhandkommanditistin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften dem Treugeber nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Davon ausgenommen ist lediglich die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss des Treuhandvertrages liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin, ihrer Organe und Erfüllungsgehilfen.

## 5.10.4 Übertragung

Der Treugeber kann die für ihn gehaltene mittelbare Beteiligung mit Zustimmung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin übertragen, belasten oder in sonstiger Weise über sie verfügen. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag möglich. Eine teilweise Übertragung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens EUR 10.000,00 betragen. Jede Beteiligung muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus dem Treuhandvertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhandkommanditistin und der Fondsgesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur

zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen. Die Erben eines verstorbenen Treugebers haben sich gegenüber der Treuhandkommanditistin durch Vorlage eines Erbscheins oder eines notariell Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund, bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhandkommanditistin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen wird.

Die Kosten des Vollzugs der Übertragung bei Notar und Gericht sowie die Kosten des Verwaltungsaufwands, die der Fondsgesellschaft von dem Fondsverwalter in Rechnung gestellt werden, trägt im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der ausscheidende Anleger. Dieser stellt die Fondsgesellschaft und die weiteren Anleger von allen Nachteilen aufgrund des Wechsels, insbesondere solchen aus gegebenenfalls anfallenden Steuerzahlungen, einschließlich Grunderwerbsteuer, frei. Für die bei der Übertragung von Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellten Kosten, haften der übertragende Treugeber und der neu eintretende Treugeber gesamtschuldnerisch.

Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde besteht insbesondere, soweit die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditeil angebracht werden.

Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen sowie im Falle der Umwandlung des Treuhandverhältnisses nach § 7 des Treuhandvertrages tritt die Treuhandkommanditistin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung in das Handelsregister an diesen ab.

Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) bei Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin;
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;
- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der vorstehenden Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhandkommanditistin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den dies annehmenden Treugeber ab.

Im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses wird der Treuhandvertrag durch die Treuhandkommanditistin in Form einer unechten Verwaltungstreuhand fortgeführt.

Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung an Dritte, um diesen die Übertragung eines Gewinns nach § 6b EStG zu ermöglichen, ist vertraglich ausgeschlossen.



# RISIKEN DER BETEILIGUNG

## 6.1 RISIKOPROFIL DER FONDSGESELLSCHAFT

Das vorliegende Angebot der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist auf Grund ihres Charakters als unternehmerischer Beteiligung mit verschiedenen Risiken behaftet.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass ein Anleger durch Erwerb einer Beteiligung eine (Mit-) Unternehmerstellung erlangt, durch welche er an dem Vermögen der Fondsgesellschaft in Form seines Kommanditeils beteiligt ist. Er wird insofern in Höhe seiner Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer des seitens der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Er trägt insoweit auch mittelbar alle mit dem Immobilienbesitz verbundenen Risiken. Dies betrifft im Ergebnis auch ein potentiell Totalverlustrisiko der geleisteten Einlage

sowie im Falle einer Finanzierung derselben durch ein Darlehen auch das damit verbundene Risiko der Privatinsolvenz.

Durch die Form der Beteiligung ist das Kapital des Anlegers mittelfristig gebunden und während der Fondslaufzeit grundsätzlich nicht verfügbar. Dies betrifft auch einen potentiellen Verkauf der Beteiligung auf dem Sekundärmarkt. Die Möglichkeit eines Verkaufs auf dem Sekundärmarkt wird durch die KVG nicht gegeben und ist, soweit anderweitig angeboten, mit erheblichen Wertverlustrisiken verbunden.

Die sich aus dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft ergebenden Risiken werden nachfolgend aufgezeigt und erläutert.

## 6.2 RISIKEN DER BETEILIGUNG

### 6.2.1 Allgemeines

Eine Beteiligung an dem publicly Performance Fonds Nr. 8 ist eine mit Risiken behaftete unternehmerische Beteiligung. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung kann von den in der Fondskalkulation zugrunde gelegten Angaben abweichen. Eine Anlageentscheidung sollte deshalb erst nach Abwägung aller wesentlichen Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebotes getroffen werden.

Die Entwicklung dieser Fondsbeteiligung hängt im Wesentlichen von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den durch die Fondsgesellschaft erworbenen Anlageobjekten und den erzielbaren Erlösen, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen und der Immobilienpreise, den steuerlichen Entwicklungen und von den Entscheidungen der mit der Fondsverwaltung beauftragten Personen ab.

Abweichungen mehrerer Eckdaten können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger oder sogar zum Totalverlust seiner Kommanditeinlage führen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einem vollständigen Verlust seiner Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten sowie einer Inanspruchnahme seines übrigen Vermögens für etwaige Steuerforderungen der Finanzverwaltung. Falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, erhöht sich dieses Risiko um die aus der Finanzierung resultierenden Zinsen und Kosten sowie das Risiko, den Darlehensbetrag aus seinem übrigen Vermögen zurückzahlen zu müssen, wenn die Fondsgesellschaft das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann. Zudem kann die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft wiederaufleben, falls nicht von Gewinnen der Fondsgesellschaft gedeckte Auszahlungen dazu geführt haben, dass das Kapitalkonto des Anlegers unter den Betrag seiner Haftsumme absinkt.

Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch einen fachkundigen

Dritten ihres Vertrauens, beispielsweise durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen.

### 6.2.2 Klassifizierung der Risiken

Die mit der Anlage verbundenen wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken können in anlegergefährdende, anlagegefährdende und prognosegefährdende Risiken unterteilt werden.

- Anlegergefährdende Risiken können über den Verlust der Zeichnungssumme hinaus auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.
- Anlagegefährdende Risiken gefährden entweder die Anlageobjekte oder das Investmentvermögen als solches und stellen insoweit ebenfalls ein Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der Zeichnungssumme dar.
- Prognosegefährdende Risiken können zu einem, verglichen mit der aufgestellten Fondskalkulation, schwächeren wirtschaftlichen Ergebnis und somit zu geringeren Auszahlungen führen.

Prognosegefährdende Risiken können, je nach Art und Ausmaß, auch und insbesondere wenn mehrere von ihnen gleichzeitig eintreten, anlagegefährdend wirken. Aus diesem Grund wird im Folgenden auf eine weitere Unterteilung nach prognose- und anlagegefährdenden Risiken verzichtet. Alle dargestellten Risiken können grundsätzlich auch auf Ebene einer Immobiliengesellschaft anfallen. Auf eine weitere dahingehende Differenzierung wird nachfolgend verzichtet.

### 6.2.3 Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in der der Fondsgesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen

Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Solche Situationen treten insbesondere auf, wenn Zahlungsmittel zweckwidrig verwendet werden, Einnahmen niedriger als prognostiziert anfallen oder ganz ausfallen, unerwartete namhafte Ausgaben entstehen, nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten, wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft oder der KVG nicht erfüllen. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in Kombination realisieren, dass sie durch eine Inanspruchnahme einer Liquiditätsrücklage oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger nicht beherrscht werden können, gerät die Fondsgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit sind die gesetzlichen Vertreter gemäß § 15a Insolvenzordnung verpflichtet, ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber binnen drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit, den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu stellen. Liquiditätsrisiken begründen stets das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals für den Anleger.

Die Fondsgesellschaft setzt zum Immobilienerwerb nicht nur Eigenmittel, sondern in erheblichem Maße auch Fremdmittel ein. Der Einsatz von Fremdmitteln bringt weitere, über das Liquiditätsrisiko hinausgehende Risiken mit sich:

### Kapitalbindung

Die fondsgegenständliche Immobilieninvestition ist grundsätzlich kurz- bis mittelfristig angelegt. Dies geht einher mit einer gleichlaufenden Bindung des Kapitals der Fondsgesellschaft in Immobilienvermögen. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf des *publicly Performance Fonds* Nr. 8 entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf von Anlageobjekten oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der tatsächliche Wert der Anlageobjekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an die Anleger. Sofern der Liquiditätsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen.

### Finanzierung

Die Kreditgeber der Fondsgesellschaft, deren Finanzierungsbedingungen sowie die Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte stehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den in der Fondskalkulation prognostizierten Sätzen für die Aufnahme von Fremdkapital, können durch die höheren Finanzierungskosten die Liquiditätsreserve und damit letztlich die Auszahlungen an die Anleger reduziert werden. Zudem besteht im Rahmen einer laufenden Finanzierung während der Fondslaufzeit das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz

als ursprünglich angenommen oder mit einer ungünstigeren Tilgungsvereinbarung als ursprünglich zugrunde gelegt abgeschlossen werden kann, sodass sich auch daraus negative Auswirkungen auf Ergebnis und Liquidität und damit verringerte Auszahlungen an die Anleger ergeben können.

Ein vergleichbares Risiko besteht dahingehend, dass laufende Annuitäten einer Finanzierung nicht mehr bedient werden können und es insofern zu einer Kündigung eines Darlehens sowie der Geltendmachung von Verzugszinsen kommt. Dies kann letztlich zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der Fondsgesellschaft führen.

Es besteht das Risiko, dass Finanzierungsverträge einen *Loan to Value*-Wert, d.h. ein bestimmtes Verhältnis des Darlehens zum Immobilienverkehrswert, vorsehen. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts des Anlageobjektes nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass Mieterträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen, die finanzierende Bank den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Gleiches gilt, sofern in einem Darlehensvertrag weitere, zur Einhaltung durch den Kreditnehmer vorgesehene Wertbemessungsgrundlagen vorgesehen sind, die beispielsweise nicht nur an den Verkehrswert der Immobilie, sondern auch an die zu erwartenden Nettomieteinnahmen gebunden sein können.

Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/ oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass das aufgenommene Fremdkapital nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt würde. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Rentabilität der Anlage auswirken würde. Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen. Beim Einsatz von Tilgungsvarianten, beispielsweise der Vereinbarung einer Tilgungsaussetzung gegen Endfälligkeit der Tilgung, können Vermögensverluste eintreten, die zu Reduzierungen von Auszahlungen an die Anleger führen können.

Außerdem ist zu beachten, dass die Realisierung der geplanten hohen Fremdkapitalquote fehlschlagen kann, weil Kreditinstitute nicht bereit sind, im kalkulierten Umfang Fremdmittel zur Verfügung zu stellen. Eine vollständige oder teilweise Versagung von Kreditmitteln gegenüber dem kalkulierten Wert, kann zu erheblichen Abweichungen von der Fondskalkulation führen. Der durch die Fremdfinanzierung erzielte *Leverage-Effekt* wird geringer ausfallen, je weniger Fremdkapital für Investitionen zur Verfügung steht. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur solange positiv aus, wie die Gesamtkapitalrendite höher als der Fremdkapitalzins ausfällt.

### Risiko der Fremdkapitalaufnahme

Es könnte vorkommen, dass das geplante Fremdkapital nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb eventuell größere und besonders

interessante Anlageobjekte nicht von der Fondsgesellschaft erworben werden können. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet erfüllt werden können, falls das Fremdkapital, wie beschrieben, nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig zur Verfügung steht. Sollten Verbindlichkeiten aus vorgenannten Gründen von der Fondsgesellschaft vorübergehend nicht bezahlt werden, könnten zusätzliche Kosten, wie Verzugszinsen, anfallen. Dies könnte zu einer Reduzierung der Einnahmen in der Fondsgesellschaft führen, was die Auszahlungen an die Anleger verringern würde.

Sollte die Fondsgesellschaft nicht in der Lage sein, den Kaufpreis zu bezahlen, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen.

Im Rahmen der bestehenden Finanzierungsbegrenzung in Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände besteht das Risiko, dass im Fall eines erheblichen Wertverlustes der Vermögensgegenstände ein Verkauf zur Einhaltung der vorbenannten Grenze erforderlich ist. Dies ist gegebenenfalls mit deutlich verringerten Einnahmen als ursprünglich kalkuliert verbunden, was letztlich zu verringerter Liquidität in der Fondsgesellschaft und damit der fehlenden Möglichkeiten zur Vornahme weiterer Investitionen oder Auszahlungen an die Anleger verbunden sein kann.

Sofern Einnahmeausfälle bei der Fondsgesellschaft dazu führen, dass diese den Kapitaldienst für das aufgenommene Fremdkapital nicht bedienen kann, droht die Verwertung eines Anlageobjektes. Dies kann im Ergebnis verschiedene Konsequenzen haben. Sofern die Verwertung im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten Sicherheitengestellung zu dem Verkauf einer Immobilie führt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar ein Verkauf unterhalb des Kaufpreises erfolgen muss. Daneben besteht die Gefahr, dass (zur Abwendung einer Verwertung) die Fondsgesellschaft gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität zur Rettung der Immobilien einzusetzen. Die Zwecke, für die die Liquidität vorgesehen war, z. B. Tätigkeit anderer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen, können in einem solchen Fall nicht verfolgt werden. Beide vorstehend dargestellten Szenarien können zu Ausfällen von Auszahlungen und von Liquidationserlösen beim Anleger bis hin zum Verlust der geleisteten Kommanditeinlage inklusive des Ausgabeaufschlags führen.

## Risiken aus dem Einsatz von Derivaten

Nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist diese berechtigt, Derivatgeschäfte zu Absicherungszwecken zu tätigen. Hierbei kann es sich insbesondere um Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen aufzunehmenden Fremdkapitals und damit zur Absicherung der zu erwerbenden Anlageobjekte handeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann in der Folge dazu führen, dass eine Derivatposition vorzeitig aufgelöst werden muss, verbunden mit den entsprechenden wirtschaftlichen Nachteilen. Dies kann in letzter Konsequenz auch dazu führen, dass die Fondsgesellschaft gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität einzusetzen, die dann z. B. zur Tätigkeit weiterer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen an Anleger fehlt. Dies kann in letzter Konsequenz auch zu einem Totalverlust der geleisteten Kommanditeinlage inklusive des Ausgabeaufschlags führen.

## 6.2.4 Anlegergefährdende Risiken

### 6.2.4.1 Haftung

Die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten ist in den §§ 171 ff. HGB gesetzlich geregelt. Erhält ein Kommanditist Auszahlungen, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Hafteinlage sinken lassen, so lebt seine unmittelbare Haftung im gleichen Maße bis zur Höhe seiner Hafteinlage wieder auf (vgl. § 172 Abs. 4 HGB). Der Kommanditist kann in diesem Fall unmittelbar von einem Gläubiger der Fondsgesellschaft in Anspruch genommen werden. Das gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des Kommanditisten infolge von Entnahmen und/oder Verlusten unter den Betrag seiner Hafteinlage (10% der Pflichteinlage) sinkt.

Ein Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt, trägt im Ergebnis ein vergleichbares wirtschaftliches Risiko. Denn der jeweilige Treugeber haftet zwar den Gläubigern im Gegensatz zu der Treuhandkommanditistin nicht unmittelbar im Außenverhältnis, er ist jedoch auf Grund der innerhalb des Treuhandvertrages getroffenen vertraglichen Regelung verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen. Sofern die Haftung des Anlegers danach auflebt, haftet der Anleger mit seinem gesamten Privatvermögen für etwaige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung.

Zu beachten ist hierbei jedoch, dass eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme fallen lässt, nur mit Zustimmung des jeweiligen Kommanditisten bzw. bei einer mittelbaren Beteiligung auch



des Treugebers erfolgen darf. Vor Erteilung der Zustimmung ist der Anleger auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen erhalten hat, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht.

#### 6.2.4.2. Fremdfinanzierung des Beteiligungskapitals

Finanziert ein Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise über ein Darlehen, besteht das Risiko, dass Tilgungen bzw. die Darlehenszinsen nicht aus den laufenden Auszahlungen der Fondsgesellschaft bedient werden können. Das ist dann der Fall, wenn aufgrund der nachstehend beschriebenen anlage- oder prognosegefährdenden Risiken Auszahlungen reduziert werden, ausgesetzt werden oder entfallen müssen. In diesem Fall muss der Anleger in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus weiterem privaten Vermögen zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtungen können zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Unter Umständen kann die Fremdfinanzierung der Beteiligung auch dazu führen, dass aus steuerlicher Sicht eine Gewinnerzielungsabsicht des jeweiligen Anlegers verneint wird und die Beteiligung der steuerlich irrelevanten privaten Vermögensebene zugerechnet wird. Weiterhin können die Kosten aus einer Fremdfinanzierung der Beteiligung ggf. nur mit gewissen Einschränkungen geltend gemacht werden, namentlich etwa dann, wenn „Überentnahmen“ getätigt werden (§ 4 Absatz 4a EStG). Im Ergebnis können diese Aufwendungen daher ggf. nur in geringem Umfang zu einer Steuerentlastung führen.

Aus diesen Gründen rät die Fondsverwalterin ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab; sie bietet auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung an.

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht mithin, neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabebaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und Einkommensteuerzahlungen nebst Zinsen, in dem Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung der Beteiligung kann dies auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und in letzter Konsequenz zu seiner Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### 6.2.4.3. Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen

Soweit ein Anleger seine Einlage verspätet erbringt besteht das Risiko, dass die KVG Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes geltend macht.

#### 6.2.4.4. Risiken der niedrigen Zeichnungssumme

Im Ausnahmefall kann die Fondsgeschäftsführung Anlegern den Beitritt zur Fondsgesellschaft mit einer Zeichnungssumme von weniger als EUR 10.000,00, mindestens jedoch EUR 5.000,00, gestatten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei kleineren Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen können. So können z. B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderbetriebs-Ausgaben auf Ebene des Anlegers auch zu einem Totalverlust führen. Jedenfalls wird die Ertragsstärke gegenüber größeren Zeichnungssummen gemindert.

### 6.2.5 Anlage- und Prognosegefährdende Risiken

#### 6.2.5.1 Investitionsphase

##### Investitionsrisiko, Blindpool-Risiko

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Prospektveröffentlichung sind die Anlageobjekte noch nicht bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass die KVG für die Fondsgesellschaft keine geeigneten Anlageobjekte in der vorgesehenen Investitionsphase erwerben kann. Tritt dieser Fall ein, könnte das eingezahlte Kapital erst verspätet zum Ankauf von Anlageobjekten genutzt werden. Dies hätte Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaftlichkeit und damit auf die Höhe der Gesamtauszahlungen an den Anleger. Dadurch ggf. verspätet generierte Erlöse führen zu zeitlich später eintretenden Einnahmen und geänderten steuerlichen Ergebnissen, sodass Auszahlungen an den Anleger im Vergleich zur Prognoserechnung verringert oder zeitlich verschoben werden, die nur durch eine Verlängerung der Fondslaufzeit ggf. nur teilweise kompensiert werden können. Ebenso können weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannte Gründe zu verzögerten Erlösen führen.

Daneben bedeutet das Vorliegen eines Blind-Pools, dass sich der Anleger kein konkretes Bild von den zu erwerbenden Anlageobjekten machen und anhand dieser eine eigene Risikoabwägung vornehmen kann. Er kann sich lediglich anhand der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Investitionskriterien einen Überblick darüber verschaffen, welche Kriterien seitens der Fondsverwaltung bei dem Erwerb von Immobilien einzuhalten sind.

##### Allgemeines Kostenrisiko

Die Kosten für die Fondsstrukturierung, die Erstellung der wirtschaftlichen und steuerlichen Konzeption und die Vorbereitung und Erstellung des Verkaufsprospektes sind vertraglich in ihrer Höhe festgeschrieben. Eine Überschreitung einzelner Positionen würde zunächst zulasten der in der Fondskalkulation berücksichtigten Liquiditätsreserve gehen. Darüber hinausgehende Mehrkosten würden das Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen, was zu verringerten Auszahlungen an die Anleger führt.

## Kalkulierter Platzierungszeitpunkt

In der Fondskalkulation wurde unterstellt, dass das Gesellschaftskapital bis zum Ende der Emissionsphase in Höhe von EUR 30 Mio. eingeworben und vollständig eingezahlt ist. Sollte eine Einwerbung in der vorgesehenen Höhe nicht gelingen, verändert sich die Wirtschaftlichkeit der Fondsgesellschaft. Es können dann nur in geringerem Umfang Anlageobjekte erworben werden, was zu nachteiligen Konsequenzen für die geplante Gesamterhaltung der Fondsgesellschaft führen kann. Die Kosten der Emissionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Insgesamt können sich dadurch die Auszahlungen an die Anleger verringern und zeitlich verschieben.

## Allgemeine Risiken bei Investitionen in Immobilien

Investitionen in die Assetklasse Immobilien beruhen meist auf den unterschiedlichsten Faktoren, wobei vor allem wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Überlegungen eine Rolle spielen. Aufgrund des hohen wirtschaftlichen Wertes von Immobilien sind Investitionen in Immobilien mit einer Vielzahl von Risiken behaftet, die zum Teil gravierende Konsequenzen haben können. Im Hinblick auf die mit Immobilieninvestitionen verbundenen Risiken sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Faktoren von Relevanz.

Alle dargestellten Risiken haben, unabhängig von dem Grad ihrer Realisierung, unmittelbare Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Sofern sich mehrere Risiken kumulativ realisieren, muss davon ausgegangen werden, dass diese sich gegenseitig verstärken und im Ergebnis zu einer deutlich stärkeren Wertminderung des Objektes führen.

### A. Standort der Immobilie

Der Standort einer Immobilie gehört zu den wesentlichen Kriterien für den Wert einer Immobilie. Eine Änderung in der Beurteilung der Qualität des Standorts kann drastische Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Dies gilt ebenso für den Fall, dass eine geplante Infrastrukturentwicklung (z. B. Anbindung an Autobahnen oder den öffentlichen Nahverkehr etc.) nicht zustande kommt bzw. nicht vollständig ausgeführt wird. Sofern die Immobilie für eine bestimmte Mietergruppe konzipiert wurde bzw. nutzbar ist, so spielt auch die wirtschaftliche Entwicklung dieses Mietersegments bzw. die allgemeine konjunkturelle Lage eine entscheidende Rolle. Ferner kann sich auch die positive Entwicklung von Konkurrenzstandorten nachteilig auf die Werthaltigkeit der jeweiligen Immobilienstandorte der Fondsgesellschaft auswirken. Folgen einer nachteiligen Entwicklung bzw. Beurteilung des Standortes bestehen insbesondere in Einbußen hinsichtlich der Vermietungseinnahmen oder auch in einer Veräußerung der jeweiligen Immobilien zu einem Preis, der unterhalb des Erwerbspreises liegt. Dies verschlechtert das Fondsergebnis und führt damit auch zu einer Verringerung der Auszahlungen an den einzelnen Anleger.

### B. Qualität der Immobilie

Im Rahmen der von Sachverständigen vorgenommenen Immobilien Due Diligence wird grundsätzlich die Beschaffenheit der zu erwerbenden Immobilien geprüft. Anhand der dort festgestellten Kriterien wird entschieden, ob die Qualität der Immobilie mit der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft übereinstimmt. Im Rahmen der Immobilien Due Diligence bzw. in Folge dessen kann es zu Fehleinschätzungen kommen, sodass die erworbene Immobilie unter Umständen nicht die beim Erwerb angenommene Qualität aufweist. Das kann unerwartete Instandhaltungskosten bzw. einen erhöhten Reparaturstau zur Folge haben.

Im Falle von Sanierungsmaßnahmen an den erworbenen Immobilien sowie beim Erwerb von Neubauten kann es zu Kostenüberschreitungen kommen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden Auflagen in Bezug auf das jeweilige Anlageobjekt erlassen oder von der Fondsverwalterin beantragte Genehmigungen nicht erteilen. Ferner kann es hinsichtlich von Anlageobjekten, die sich in einer Bauphase befinden, zu Verzögerungen in der Fertigstellung kommen.

Daneben ist nicht auszuschließen, dass etwaige Baumängel unentdeckt bleiben oder Gewährleistungsansprüche nicht im umfassenden Maße geltend gemacht werden bzw. durchgesetzt werden können. Ferner ist im Zusammenhang mit Baumaßnahmen grundsätzlich mit unkalkulierbaren Kostenrisiken sowie Leistungsverzögerungen, ggf. sogar mit der Eröffnung von Insolvenzverfahren, im Hinblick auf die beauftragten Unternehmer zu rechnen.

Der Eintritt dieser vorgenannten Umstände sowie die Behebung dieser nicht einkalkulierten Mängel bzw. die generelle Abweichung in der Qualität der Immobilie kann zu Verzögerungen sowie zu Einschränkungen in der Vermietbarkeit oder der Verwertung der jeweiligen Immobilie führen. Dies schmälert das Fondsvermögen und verringert das Ergebnis der Beteiligung für den Anleger.

### C. Reparaturbedarf/Unterhaltung der Immobilie

Möglicherweise fällt der Bedarf einer Immobilie für Instandhaltung, Instandsetzung bzw. Sanierung („Unterhaltung“) höher aus als von der Fondsverwalterin prognostiziert, sodass die Kosten der entsprechenden Maßnahmen die kalkulierte Investitionsrücklage bzw. die entsprechende Liquiditätsreserve übersteigen. Ein erhöhter Unterhaltungsaufwand der Immobilie kann darauf beruhen, dass im Rahmen der Immobilien Due Diligence nicht alle Mängel wiedergegeben wurden, unerwartete Schäden, beispielsweise im Wege äußerer Gewalt einwirkung (Schäden durch Feuer, Wasser, Sturm, Erdbeben, Schneedruck, Krieg und Terrorismus), an der Immobilie aufgetreten sind, seitens der entsprechenden Behörde Auflagen gestellt wurden oder es generell zu einem nicht vorhersehbaren Kostenanstieg hinsichtlich der Unterhaltung der Immobilie kommt. Ein nicht vorhersehbarer Kostenanstieg kann auch bedingt dadurch sein, dass die vorstehend aufgeführten Risiken nur in Teilen versicherbar sind.

Daneben besteht das Risiko, dass die an einer Sanierungsmaßnahme beteiligten Unternehmen zahlungsunfähig werden

oder überschuldet sind. Es ist denkbar, dass im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits Teilleistungen seitens der Fondsgesellschaft erbracht wurden, denen noch keine äquivalente Werkleistung gegenübersteht. Der sodann erforderliche Abschluss von neuen Verträgen kann gegebenenfalls nur unter ungünstigeren Konditionen erfolgen. Gleiches gilt, sofern nach Abschluss einer Baumaßnahme ein Gewährleistungsfall auftritt oder die erbrachte Bauleistung nicht zur Vermietbarkeit und dem Wiederverkauf des Objektes genügt und sodann das Unternehmen insolvent ist.

Eine Erhöhung der Kosten in Bezug auf die Unterhaltung der jeweiligen Immobilie führt zu einer ungeplanten Erhöhung der Aufwendungen für die Fondsgesellschaft und reduziert demnach das Ergebnis für den Anleger.

#### D. Verwertung

Es ist geplant, dass die Fondsverwalterin im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft spätestens zum Ende der Fondslaufzeit – und situativ auch währenddessen – die von ihr erworbenen Immobilien verwertet. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von wirtschaftlichen (konjunkturellen), steuerlichen oder sonstigen Faktoren die gewünschten Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder die erworbenen Immobilien sogar unter dem Anschaffungspreis verkauft werden müssen. Ferner kann es sein, dass Immobilien z. B. aus strategischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zu dem ursprünglich angestrebten Zeitpunkt verwertet werden können und es dadurch zu einer Verwertung zu einem nicht idealen Zeitpunkt kommt.

Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen oder einer Veränderung der branchenspezifischen Gewohnheiten kann es sein, dass auf ein spezielles Mietersegment konzipierte Immobilien nicht zu dem gewünschten Zeitpunkt bzw. nicht zu dem angestrebten Verkaufspreis oder gar nicht mehr veräußert werden können. Dies kann zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Anleger führen.

Darüber hinaus ist nicht sichergestellt, dass die Erwerber der Immobilien ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen oder etwaige Gewährleistungsrechte gegenüber der Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Die vorgenannten Umstände können zu einer Verringerung des Verkaufspreises führen bzw. den Verkauf als solchen unmöglich machen. Dies führt zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger.

#### E. Vermietung

Es ist nicht auszuschließen, dass die erworbenen Immobilien nicht den gewünschten Mietertrag erbringen bzw. der Mietertrag sogar ganz ausfällt. Dies kann unter anderem darauf beruhen, dass die jeweiligen Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, vorzeitig ausscheiden oder es zu ungeplanten Leerständen hinsichtlich der Immobilien kommt. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die wirtschaftliche Entwicklung oder der geltende Mietspiegel eine Senkung der Mieten bzw. Zugeständnisse hinsichtlich der Miet-Konditionen bei der Vermietung erfordern wird. Möglicherweise werden im Rahmen der Vermietung bzw. der

Neuvermietung bauliche Veränderungen an den Immobilien gefordert, deren Kosten die Fondsgesellschaft zu tragen hat. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fondsverwalterin die der Fondsgesellschaft zustehenden Rechte aus den jeweiligen Mietverträgen nicht durchsetzen kann und es dadurch zu unerwarteten und nicht einkalkulierten Zusatzkosten kommt. Des Weiteren kann es auch zu einer unvorhersehbaren bzw. nicht einkalkulierten Belastung mit Nebenkosten kommen, die nicht an die jeweiligen Mieter durchgereicht werden können. Hinsichtlich des Ankaufs von bereits vermieteten Objekten ist nicht auszuschließen, dass es zu einem ungeplanten Mieterwechsel kommt, sich die geplanten Projekte nicht realisieren lassen oder die kalkulierte Ausschüttung aufgrund diverser Faktoren nicht erwirtschaftet werden kann. Weiterhin können auch durch häufige Mieterwechsel, unerwartete oder erhöhte Makler- sowie Marketingkosten die Einkünfte und damit das Vermögen der Fondsgesellschaft als solches geschmälert werden.

Insbesondere bei aus Zwangsverwertungen stammenden oder einer Zwangsverwaltung unterliegenden Objekten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen von den erwarteten Mieteinnahmen zum Nachteil der Fondsgesellschaft abweichen.

Bei einem Auftreten, insbesondere bei einem kumulativen Auftreten, der vorgenannten Risiken kann dies zu erheblichen Verlusten in Bezug auf das Vermögen der Fondsgesellschaft führen. Zudem verringert der Eintritt solcher Risiken auch das Ergebnis der Beteiligung für den Anleger.

#### F. Etwaige Belastungen der Immobilie mit Altlasten

Sofern die Fondsgesellschaft fertiggestellte Immobilien erwirbt, wird es in der Regel nicht möglich sein, etwaige Altlasten oder Grundstücksbelastungen vollumfänglich zu untersuchen bzw. abzuschätzen. Doch auch beim Erwerb von unbebauten Grundstücken kann es zu einer im Vorhinein nicht absehbaren Belastung des Grundstücks mit Altlasten kommen. Ferner ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen der durchgeführten Immobilien Due Diligence zu einer Fehleinschätzung der jeweiligen Grundstücksbelastung kommt. Zudem ist davon auszugehen, dass die Verkäufer der Anlageobjekte ihre Haftung diesbezüglich üblicherweise ausschließen werden.

Die für die weitere Nutzung des Grundstücks erforderliche Mängelbeseitigung oder aber eine behördliche Anordnung zur Sanierung des Grundstücks werden das Vermögen der Fondsgesellschaft zusätzlich belasten und die Auszahlungen an den Anleger mindern.

#### G. Untergang der Immobilie – Versicherungen

Im Rahmen von Investitionen in Immobilien ist nicht auszuschließen, dass Immobilien untergehen bzw. es zu starken Beschädigungen kommt, die einem Untergang der Immobilie gleichkommen. In diesem Zusammenhang ist nicht sichergestellt, dass etwaig bestehende Versicherungen den entstandenen Schaden ganz oder teilweise erstatten. Daneben kann es aufgrund äußerer bzw. nicht absehbarer Faktoren zu einer wirtschaftlichen Wertlosigkeit der erworbenen Immobilien kommen.

Die Realisierung nur eines der vorgenannten Risiken würden sich gravierend auf das Vermögen der Fondsgesellschaft auswirken und das prognostizierte Ergebnis zu großen Teilen verringern. Dies führt zudem zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger.

## H. Anlagetätigkeit im Ausland

### Währungsrisiken

Bei Investitionen der Fondsgesellschaft im Ausland können aufgrund des Auslandsbezugs besondere Risiken, insbesondere Währungsrisiken, bestehen. Die von dem AIF gehaltenen Anlageobjekte dürfen nach der diesbezüglichen gesetzlichen Regelung nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes der Fondsgesellschaft nicht übersteigt. Wechselkursschwankungen können die Rendite einer Investition schmälern. Die einzelnen Wechselkurse der maßgeblichen Währungen untereinander können sehr starken Schwankungen ausgesetzt sein; eine Vorhersage dieser im Regelfall volatilen Kursentwicklung ist im Regelfall nicht darstellbar. Zudem können rechtliche und politische Unsicherheiten zu erhöhten Transaktions-, insbesondere Rechtsberatungskosten führen. Investitionen können in Ländern getätigt werden, in denen erheblicher politischer Einfluss auf die wirtschaftliche Gegebenheiten genommen wird. Dies kann fehlenden oder eingeschränkten Eigentumschutz oder zusätzliche Regulierung und Besteuerung zur Folge haben.

### Rechtsrisiken im Ausland

Die Anwendbarkeit verschiedener Rechtsordnungen kann mit Rechtsunsicherheiten verbunden sein. Dies beinhaltet insbesondere das Risiko, dass unter erhöhtem Aufwand Vertragswerke erstellt und geprüft werden müssen, dass ein höheres Prozessrisiko einzugehen ist und Ansprüche nur schwer durchzusetzen sein können. Zusätzlich ergeben sich aus Investitionen im Ausland steuerliche Risiken für die Fondsgesellschaft und damit für den Anleger. Die vorbenannten Risiken sind in Gänze mit einem erhöhten Kostenrisiko für die Fondsgesellschaft verbunden.

### Rechtliche Eigentumsverhältnisse im Ausland

In einzelnen Rechtsordnung ist das Grundstückseigentumsrecht nicht mit der deutschen Rechtsordnung vergleichbar; es besteht kein Eigentum an Grundeigentum in einer der deutschen Rechtsordnung vergleichbaren Art und Weise. Daneben können in ausländischen Rechtsordnungen Verfügungen über Grundeigentum eingeschränkt oder das Grundeigentum als Solches nicht dem deutschen Recht vergleichbar geschützt sein. Ein Konflikt mit staatlichen Interessen kann zu Enteignungen oder Nutzungsbeschränkungen führen, was mit einem vollständigen oder jedenfalls teilweisen Wertverlust der Fondsgesellschaft verbunden wäre.

Die aufgezeigten Faktoren können das Ergebnis der Fondsgesellschaft erheblich und nachhaltig beeinträchtigen und insofern das Ergebnis für den Anleger negativ beeinflussen.

## 6.2.5.2. Bewirtschaftungsphase

### Allgemeine Risiken bei Investitionen in Immobilien

Alle vorstehend aufgeführten Risiken im Hinblick auf Investitionen in Immobilien sind nicht nur im Rahmen der Investitionsphase gegeben, sondern können gleichermaßen auch während der Bewirtschaftungsphase auftreten und sich realisieren.

### Erlöse aus der Verwertung von Anlageobjekten

Kauft die KVG im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft Anlageobjekte an und können die erwarteten Erlöse bei der Veräußerung nicht realisiert werden, führt dies zu geringeren Einnahmen der Fondsgesellschaft und damit zu verringerten Auszahlungen an die Anleger. Dadurch kann es zum gänzlichen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger kommen. Eine Haftung der Fondsgesellschaft und/oder der KVG gegenüber den Anlegern für die Werthaltigkeit der angekauften Immobilien besteht nicht. Können einzelne Anlageobjekte nicht oder nicht vollständig verwertet werden, ist die Rückzahlung der Zeichnungssummen an die Anleger gefährdet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass bei Beendigung der Fondsgesellschaft der Restbestand an Anlageobjekten nicht bzw. nicht zu dem prognostizierten Wert (Kaufpreis) veräußert werden kann. Dies würde ebenfalls eine Verringerung der Auszahlungen an die Anleger nach sich ziehen, wenn diese nicht durch eine Verlängerung der Laufzeit teilweise kompensiert werden können.

### Betriebsausgaben

Die Prognose der Betriebsausgaben, insbesondere der Kosten der Bewirtschaftung der Anlageobjekte fußt auf abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträgen der publicity Performance GmbH (z. B. Management-Fees, Vergütung der Treuhänderkommanditistin, Vergütung der Verwahrstelle, Kosten für sonstige Beratung etc.) sowie kalkulierten Kostenpositionen (z. B. Instandhaltungsmaßnahmen, Leerstandskosten, etc.). Es können Überschreitungen einzelner Positionen oder mehrerer Positionen eintreten. Eine Überschreitung dieser Positionen führt zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit zu verringerten Auszahlungen an die Anleger.

### Sonstige Vertragspartner

Alle Vertragspartner der Fondsgesellschaft müssen ihre Verträge ordnungsgemäß erfüllen. Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus geschlossenen Verträgen nicht oder nicht vollständig erfüllen. Bei einem Ausfall von Vertragspartnern oder bei Vertragsablauf müssen neue Vertragspartner gebunden werden.

Hieraus können höhere Aufwendungen entstehen. Es kann auch zum Ertragsausfall kommen, was die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflussen kann.

## Insolvenzrisiko/Regressrisiko

Es ist nicht auszuschließen, dass Umstände (z. B. Umsatzausfälle) eintreten, die die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Fondsgesellschaft in einer Weise beeinträchtigen, dass es zur zwangsweisen Liquidation der Fondsgesellschaft, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen bzw. Gläubigermaßnahmen kommt, was zur Verringerung bis zum gänzlichen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen kann. Dies gilt gleichermaßen auch für die KVG. Sofern diese einer Liquidation unterfallen sollte bzw. insolvenzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen wären, müssten die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mehrheitlicher Zustimmung entsprechend ihrer Kapitalbeteiligung eine Übertragung der Fondsverwaltung auf eine lizenzierte KVG beschließen und diese müsste sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklären.

Es ist gleichermaßen nicht auszuschließen, dass auch die Fondsgesellschaft wie auch die KVG ihren vertraglich bestehenden Verpflichtungen Dritten gegenüber nicht nachkommen kann. Dies kann zur Geltendmachung entsprechender Regressansprüche Dritter führen. Die zur etwaigen Begleichung entsprechender Forderungen notwendige Liquidität steht sodann nicht mehr zur Auszahlung an die Anleger, zur Vornahme weiterer Investitionen oder im Fall der KVG im schlechtesten Fall zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Fondsverwaltung zur Verfügung. Diese Umstände können im Ergebnis, wie vorstehend dargelegt, zur Insolvenz der jeweiligen Gesellschaft führen.

## Interessenkonfliktrisiko

Die pubity AG ist 100%-ige Gesellschafterin der pubity Emissionshaus GmbH und der pubity Performance GmbH. Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass der Vorstand der pubity AG über die gesellschaftsrechtliche wie auch in Teilen organschaftliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann.

Daneben sind die Mitglieder des Aufsichtsrates der pubity Performance GmbH, Joachim Hürter und Wolfgang Faillard, Gesellschafter der HF Treuhand GmbH, welche als Treuhandkommanditistin fungiert.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass beauftragte Partner in ähnliche Investmentprogramme in diesem Marktsegment involviert sind. Interessenkollisionen insbesondere in Zusammenhang mit dem Erwerb von bzw. dem Handel mit den Anlageobjekten können nicht ausgeschlossen werden. In solchen Fällen besteht das Risiko, dass sich die getroffenen Entscheidungen negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken, und dementsprechend die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflusst werden.

Weitere Hinweise zu potentiell bestehenden Interessenkonflikten können dem Kapitel 5.8 („Interessenkonflikte“) entnommen werden.

## 6.2.5.3. Steuerliche Risiken

### Steuerlicher Vorbehalt

Bei der steuerlichen Konzeption der Anlage wurden die aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung sowie die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze berücksichtigt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist jedoch dem rechtskräftig abgeschlossenen Steuerveranlagungsverfahren vorbehalten. Auch können sich die Steuergesetze (ggf. auch rückwirkend) ändern oder sich Auffassungen in der Rechtsprechung und/oder der Finanzverwaltung ändern. So kann es zu Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse und der Auszahlungen an die Anleger kommen.

Die pubity Performance GmbH weist darauf hin, dass sich die Darstellung der steuerlichen Risiken lediglich auf ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die die Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten, als Anleger konzentriert. Bei der Beteiligung durch beschränkt Steuerpflichtige, juristische Personen oder für Anleger, die ihre Beteiligung im steuerlichen Betriebsvermögen oder über eine Kapitalgesellschaft halten, kommen weitere Risiken in Betracht. Zu einer ausführlichen Aufklärung über solche Risiken sowie generell zur Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers wird eine individuelle steuerliche Beratung durch einen versierten, zur steuerlichen Beratung nach dem Steuerberatungsgesetz befugten Experten empfohlen.

### Fehlende Gewinnerzielungsabsicht

Die Finanzverwaltung könnte ein fehlendes Totalgewinnstreben unterstellen, wenn die geplante Fondslaufzeit unterschritten und kein positives steuerpflichtiges Totalergebnis erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalgewinnstrebens wäre die Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht (sogenannte „Liebhabelei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse der Fondsgesellschaft wären somit steuerlich irrelevant.

### Steuerliche Qualifikation/Grundstückshandel

Die pubity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine gewerblich tätige Personengesellschaft im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG), die zudem i.S.d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt ist. Aufgrund der geplanten Tätigkeit der Fondsgesellschaft wird diese voraussichtlich einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben.

Die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft sowie die Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger, kann dazu führen, dass auch dem Anleger Zählobjekte im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze für Zwecke des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet werden. Auf die Veräußerung von Immobilien durch solche



Gesellschaften, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, hat die Fondsgesellschaft zwar ggf. keinen Einfluss. Solche Veräußerungsvorgänge können jedoch wie die Veräußerung von Immobilien durch die Fondsgesellschaft selbst dazu führen, dass dem Anleger diese für Zwecke des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet werden.

Auch die Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger kann dazu führen, dass diesem die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien im Rahmen der Ermittlung eines gewerblichen Grundstückshandels als Zählobjekte zugerechnet werden.

Es besteht auf Ebene des Anlegers daher das Risiko, dass eigene Grundstücksaktivitäten des Anlegers nicht als privates Veräußerungsgeschäft, sondern gemeinsam mit den ihm zugerechneten Aktivitäten der Fondsgesellschaft als gewerblicher Grundstückshandel steuerlich erfasst werden. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehende zeitlich befristete Besteuerung privater Veräußerungsgewinne nur innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung gem. § 23 EStG ist in diesem Fall nicht einschlägig. Dies kann für den Anleger bei Immobiliengeschäften außerhalb der Fondsbeteiligung zu höheren Steuerzahlungen führen, indem neben Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag zusätzlich Gewerbesteuer anfällt (soweit die Gewerbesteuer nicht auf die Einkommensteuer anrechenbar ist).

## Besteuerung von Veräußerungs- und Aufgabegewinnen

Soweit Anleger aus dem Verkauf oder der Aufgabe ihrer Beteiligung Gewinne erwirtschaften, wird dieser Gewinn voraussichtlich nicht nach den §§ 16, 34 EStG begünstigt besteuert, und unterliegt ungemindert der Besteuerung beim Anleger (ggf. Einkommensteuer). Je nach den Umständen des Einzelfalls, etwa der Art des Anlegers, kann ein solcher Veräußerungsgewinn ggf. auch der Gewerbesteuer unterliegen.

## Steuerliche Ergebnisverteilung

Nach dem Gesellschaftsvertrag des public Performance Fonds Nr. 8 wird das Ergebnis unabhängig vom Beitrittszeitpunkt gleichmäßig auf alle bis zum Jahresende beigetretenen Anleger verteilt. Dies kann unter dem Gesichtspunkt der Kapitalbindung anfänglich zu einer faktischen Ungleichbehandlung im Verhältnis der Anleger untereinander führen. Dieser vertraglich geregelte Verteilungsmaßstab wird grundsätzlich auch für die Zuweisung des steuerlichen Ergebnisses zugrunde gelegt. Sollte diese Ergebniszuweisung von Seiten der Finanzverwaltung nicht anerkannt werden, könnte dies bei einzelnen Anlegern zu steuerlichen Mehrbelastungen führen.

## Umsatzsteuer

Soweit der Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft im Erwerb bzw. der Bewirtschaftung von Immobilien besteht, ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 4 Nr. 9 bzw. Nr. 12 Umsatzsteuergesetz („UStG“) Umsätze im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw. der Bewirtschaftung von Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Fondsgesellschaft in Bezug auf eine Grundstückslieferung bzw. eine Grundstücksvermietung oder -verpachtung zur Umsatzsteuer gem. § 9 UStG optieren, um eine Abzugsberechtigung hinsichtlich damit zusammenhängender Vorsteuern zu erlangen. Bei Veräußerung eines Grundstücks kann im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen auch eine bereits nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegen, welche zur umsatzsteuerlichen Sonderrechtsnachfolge des Erwerbers und zu dem Eintritt des Erwerbers in etwaige Vorsteuerberichtigungszeiträume des Veräußerers führen kann (§ 1 Abs. 1a, § 15a Abs. 10 UStG).

Da die umsatzsteuerliche Behandlung einer Grundstückslieferung bzw. Grundstücksvermietung oder -verpachtung vom jeweiligen Einzelfall abhängt und bei der umsatzsteuerlichen Behandlung Unsicherheiten verbleiben können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insoweit – insbesondere auch infolge von Betriebsprüfungen – zu nachteiligen umsatzsteuerlichen Folgen für die Fondsgesellschaft, etwa in Form nicht abziehbarer Vorsteuern, kommen kann. Insoweit ist nicht gänzlich auszuschließen, dass derartige nachteilige umsatzsteuerliche Folgen beim Anleger auch zum Totalverlust der Einlage sowie des Ausgabeaufschlags führen könnten.

## Grunderwerbsteuer

Das Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“) sieht vor, dass eine Grunderwerbsteuerpflicht nicht nur mit der Übertragung von Grundstücken („Asset Deal“), sondern insbesondere auch bei der Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften („Share Deal“) und infolge von Umwandlungsvorgängen ausgelöst werden kann. Ein Grunderwerbsteuerbarer Vorgang kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn sich bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs. 2a GrEStG). Auch ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer Anteile der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers oder in der Hand von herrschenden und abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen allein vereinigt werden würden, oder auch die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 95% der Anteile der Gesellschaft, kann einen Grunderwerbsteuerbaren Vorgang begründen (§ 1 Abs. 3 GrEStG). Zu beachten ist zudem, dass kürzlich eine neue Vorschrift in das GrEStG eingeführt wurde (§ 1 Abs. 3a GrEStG), nach der Grunderwerbsteuer auch aufgrund einer mindestens 95%-igen (unmittelbaren und/oder mittelbaren) wirtschaftlichen Beteiligung anfallen kann.

Insbesondere sofern es während der Dauer der Fondsgesellschaft zu einem Gesellschafterwechsel entsprechend den vorstehenden Ausführungen kommt, kann daher – unabhängig einer etwaigen Übereignung von Grundstücken – eine Grunderwerbsteuerpflicht der Fondsgesellschaft eintreten (§ 1 Abs. 2a GrEStG).

Möglich ist zudem, dass einzelne Bundesländer während des Investitionszeitraums den Grunderwerbsteuersatz erhöhen.

Eine mögliche zusätzliche steuerliche Belastung, insbesondere durch Grunderwerbsteuer, wurde im Rahmen der Prognoserechnungen nicht berücksichtigt. Daher kann dies das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft zusätzlich belasten und zu einer weiteren Verschlechterung der prognostizierten Ausschüttung für den Anleger führen.

## Steuerliche Verfahren

Aufgrund der Durchführung eines Veranlagungsverfahrens bzw. einer steuerlichen Außenprüfung oder anderweitigen Prüfung (z. B. Umsatzsteuer-Sonderprüfung) oder eines steuerrechtlich relevanten Rechtsbehelfs- oder Gerichtsverfahrens kann es zu einer Abweichung hinsichtlich der in diesem Prospekt dargestellten steuerrechtlichen Einschätzung kommen. Dies kann in Bezug auf die Anlage zu einer Verschlechterung der steuerlichen Beurteilung führen und damit einen Teilverlust oder je nach Intensität der zusätzlichen steuerlichen Belastung sogar einen Totalverlust der Einlage samt Ausgabeaufschlag auslösen.

Falls festgestellte steuerliche Ergebnisse bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen führen, sind mit Beginn des 16. Monats nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, monatlich Zinsen in Höhe von 0,5% an die Finanzverwaltung zu bezahlen. Auf Ebene der Fondsgesellschaft kann es ebenfalls zu wirtschaftlichen Belastungen mit Zinsen und anderen steuerlichen Nebenleistungen kommen.

### 6.2.5.4. Weitere Risiken

#### Ausschluss aus der Fondsgesellschaft

Ein Anleger kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, z. B. gemäß § 17 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn in die Kommandit- bzw. Treuhandbeteiligung oder in einzelne Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung betrieben wird und die Zwangsvollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird, über sein Vermögen das Insolvenz- oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde. Ein Ausschluss droht ferner, wenn er seine Kommanditeinlage bzw. Treuhandbeteiligung trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist mit Ausschließungsandrohung nicht oder nicht rechtzeitig leistet oder bei grober Verletzung der sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis. Ein Anleger scheidet gleichermaßen in dem Zeitpunkt aus der Fondsgesellschaft aus, in dem eine Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischem Recht begründet wird.

Der ausscheidende Anleger erhält für seinen Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens (oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende

des vorangegangenen Geschäftsjahres) aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.

Die Feststellung des Vermögens in der Auseinandersetzungsbilanz erfolgt durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Stichtag 31.12. des vorangegangenen Geschäftsjahres.

## Eingeschränkte Verfügbarkeit/Fungibilität

Es besteht für Anteile an geschlossenen Investmentvermögen kein mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbarer Markt. Die Möglichkeit der Veräußerung eines Fondsanteils an einen Dritten hängt von der Entwicklung der Beteiligung und einer entsprechenden Nachfrage ab. Anleger sollten berücksichtigen, dass ein vorzeitiger Verkauf einer Beteiligung unter Umständen überhaupt nicht zu realisieren ist oder jedenfalls mit Preisabschlägen auf den Wert der Beteiligung verbunden sein kann. Die Höhe der erzielbaren Veräußerungserlöse hängt vor allem von der zukünftigen Marktsituation, insbesondere von der Werthaltigkeit der Anlageobjekte ab.

Daneben ist zu beachten, dass zu einer Übertragung der Beteiligung die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft sowie der Treuhandkommanditistin, erforderlich ist. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Anlegers ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Anleger hat keinen Anspruch gegen die Fondsgesellschaft auf Rücknahme seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Damit besteht das Risiko, dass ein Anleger im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein, kann sich dies nachteilig auf seine Liquidität auswirken.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer der Beteiligung nicht auszuschließen ist, dass der Verkauf der Beteiligung zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Gesellschafterebene herangezogen wird. D.h. der Verkauf der Beteiligung, soweit der Anleger zu mindestens 10% beteiligt ist oder der anteilige Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an Grundstücken mehr als EUR 250.000,00 beträgt, könnte zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Anlegers, die sich weniger als zehn Jahre im Eigentum des Gesellschafters befanden, führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbesteuerpflichtig würde. Außerdem würde beim Verkauf der Beteiligung ein eventuell zum betreffenden Bilanzstichtag bestehender gewerbesteuerlicher Verlustvortrag anteilig entfallen. Dieser Nachteil ist durch den ausscheidenden Anleger zu ersetzen.

## Gesellschafterversammlung/Stimmrecht

Jedem Kommanditisten steht das Recht zu, sich an der Beschlussfassung im Rahmen der Gesellschafterversammlung



oder am schriftlichen Abstimmungsverfahren zu beteiligen. Die Treugeber sind von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Gesellschaft entsprechend ihren treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen berührt sind. Soweit Treugeber ihre diesbezüglichen Rechte nicht selbst, sondern durch die Treuhandkommanditistin oder durch Dritte ausüben, nimmt die Treuhandkommanditistin diese gemäß den ihr erteilten Weisungen, ansonsten entsprechend den Vorgaben des Gesellschafts-/Treuhandvertrages nach bestem Wissen und Gewissen im Interesse aller Anleger wahr. Es kann zu Beschlüssen kommen, die von allen Anlegern mitgetragen werden müssen, was die Interessen einzelner Anleger einschränken kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich die Willensbildung im Rahmen der Beschlussfassung der Fondsgesellschaft nicht mit den Interessen einzelner Anleger deckt. Weiterhin ist die Möglichkeit gegeben, dass die Fondsgesellschaft durch einen oder wenige Anleger, die die Mehrzahl der Anteile erwerben, beherrscht wird (Majorisierung).

## Managementrisiken

Im Rahmen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft durch die (sowie innerhalb der) KVG bestehen nicht auszuschließende Risiken in Bezug auf unternehmerische Falsch- oder Fehlentscheidungen vor dem Hintergrund von Interessenkollisionen, Insich-Geschäften, dem Missbrauch der Vertretungsmacht etc. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft in Anlageobjekte investiert, die faktisch nicht der Anlagestrategie entsprechen oder generell Entscheidungen zulasten der Anleger getroffen werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass bei einem Ausscheiden/Wechsel von Führungspersonen oder wichtiger Vertragspartner der Fondsgesellschaft ein Wissensverlust entsteht bzw. keine geeigneten Nachfolger gefunden werden können oder diese nur für eine erhöhte Vergütung tätig werden.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die dargestellten Verflechtungen hinsichtlich der Führungspersonen zu einem Missmanagement der Fondsgesellschaft durch die KVG führen. Eine Realisation der genannten Risiken kann das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft verringern und für den Anleger kann dies den teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Kommanditeinlage samt Ausgabeaufschlag bedeuten.

## Schlüsselpersonenrisiko

Die Fondsgesellschaft unterliegt nicht nur generell den mit unternehmerischen Entscheidungen verbundenen Risiken, sondern ist auch maßgeblich vom Fachwissen seiner Geschäftsführung und der Vertragspartner abhängig. Der Ausfall einer Schlüsselperson kann dazu führen, dass den Verpflichtungen nicht mehr mit der erforderlichen Sachkunde nachgekommen werden kann.

Die *publity Performance GmbH* ist als externe KVG mit der Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft beauftragt. Aufgrund ihrer Position und der Wahrnehmung der damit verbundenen Aufgaben ist sie für alle maßgeblichen Entscheidungen der Fondsgesellschaft verantwortlich. Aus diesem Grund können

sich Falsch- bzw. Fehlentscheidungen auf Ebene der Fondsverwaltung in gravierendem Maße auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft negativ auswirken und zu einer Verschlechterung der prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger führen.

Der Umfang der tatsächlich erzielbaren Erlöse hängt daneben wesentlich vom Ergebnis der mit der Erstellung der Due Diligence-Berichte beauftragten Personen, d.h. Sachverständigen und Rechtsanwälten, ab. Eine Fehlbewertung des Wertes bzw. der Verwertbarkeit der Anlageobjekte im Rahmen der durchzuführenden Due Diligence Prüfungen kann die wirtschaftlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft erheblich negativ beeinflussen und zu verringerten Auszahlungen an die Anleger führen.

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere subjektive Angaben zur (prognostizierten) künftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft, die naturgemäß mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese Prognosen geben die Einschätzungen und Erwartungen der Fondsverwalterin wieder. Es handelt sich bei diesen subjektiven Angaben nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich von den in diesem Prospekt dargestellten Zielvorstellungen abweicht. Dies könnte für den Anleger zu geringeren Auszahlungen bis zum Totalverlust seiner Einlage samt Ausgabeaufschlag führen.

## Rechtsänderungsrisiko

Das Investmentvermögen ist dergestalt konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten entspricht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung zu hier von abweichenden Rechtsauffassungen gelangen, welche sich negativ auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken können.

Auch (ggf. rückwirkende) Änderungen von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung und/oder der Verwaltungspraxis, insbesondere der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Anlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Sofern die *publity Performance GmbH* die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung der Fondsgesellschaft aufgrund zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbarer Umstände verliert, kann eine Abwicklung der Fondsgesellschaft nur abgewendet werden, wenn die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mehrheitlicher Zustimmung entsprechend ihrer Kapitalbeteiligung beschließen, dass die Fondsverwaltung auf eine gem. den §§ 20, 22 KAGB mit einer Erlaubnis versehene KVG übertragen wird und sich diese zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt oder sie sich in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandeln würde.

Anderenfalls besteht ein Rückabwicklungsrisiko der Fondsgesellschaft, verbunden mit der Gefahr des Totalverlustes der Einlage samt Ausgabeaufschlag.

### Politische Risiken

Zu den politischen Risiken gehören z. B. Akte des politischen Widerstandes und des Terrorismus sowie kriegerische Ereignisse oder Revolutionen im In- und Ausland, welche die Erfüllung bestehender Verbindlichkeiten verhindern, die dann zum Verlust von Ansprüchen führen können. Diese Verluste können sowohl die Beteiligung der Anleger wie auch die Anlageobjekte und damit den Bestand der Fondsgesellschaft als solcher gefährden.

### Risiko des Widerrufs von Beitrittserklärungen

Die im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes bestehenden gesetzlichen Regelungen gewähren Anlegern ein 14-tägiges Widerrufsrecht, wenn es außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes zur Beitrittserklärung des Anlegers gekommen ist. Sollte wegen zahlreicher Widerrufe die Rückabwicklung aller Beteiligungen erfolgen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht anderweitig angelegt werden.

Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen und ist im Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt sowie die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden, so ist dem jeweiligen Anleger die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inklusive des Ausgabeaufschlags zurückzuzahlen. Soweit im Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Demnach hat

ein Anleger im Falle eines Widerrufs seiner Beitrittserklärung lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist. Soweit im letztbenannten Fall die Zeichnungssumme von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so wird die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

### Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass kein Anleger, der der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegt, Anteile zeichnen kann. Sofern es doch zu einer Beteiligung eines entsprechenden Anlegers kommen sollte, sind damit umfangreiche Dokumentations- und Meldepflichten für die KVG verbunden. Es besteht insofern das Risiko, dass zur Erfüllung dieser Pflichten erhebliche personelle und technische Ressourcen der KVG gebunden werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die KVG durch eine entsprechende Ressourcenbindung erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, die sich in gravierenden Fällen auch auf die Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwaltung auswirken kann. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies auch zu einer verringerten Rentabilität der Investition aller Anleger und damit zu den Auszahlungen an diese führt.

Weitere wesentliche, über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinausgehende Risiken, existieren nach Kenntnis der Fondsverwalterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts nicht.

## 6.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERES, FÜR DEN DIE FONDSGESELLSCHAFT KONZIPIERT IST

Das vorliegend dargestellte Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Da es sich in der konkreten Ausgestaltung um eine (mittelbare) Beteiligung als Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft handelt, die u. a. mit den vorstehend dargestellten unternehmerischen Risiken verbunden ist, sollte es sich bei der Beteiligung nicht um die einzige relevante Anlage des Anlegers handeln. Dieser sollte eine Beteiligung vielmehr im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie vornehmen und bereit sein, ein jedenfalls mittelfristiges Investment zu tätigen, bei welchem Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher vorausgesagt werden können. Das Beteiligungsangebot richtet sich daher vornehmlich an Interessenten, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Erträge aus der Beteiligung angewiesen sind und auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt

erwarten. Dies bedeutet auch, dass der angesprochene Anlegerkreis sich in einer wirtschaftlichen Position befindet, innerhalb derer ein Totalverlust der Anlage einschließlich des gezahlten Ausgabeaufschlags nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation führen würde.

Neben Privatanlegern richtet sich das dargestellte Beteiligungsangebot grundsätzlich auch an institutionelle Investoren wie Versicherungsunternehmen, Kreditinstitute und Kapitalverwaltungsgesellschaften.

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die EU-Mitgliedsstaaten und richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Die Fondsverwaltung ist jederzeit berechtigt, die Anlage unter Einhaltung der jeweiligen nationalen aufsichtsrechtlichen Vorgaben ebenso in anderen EU-Mitgliedsstaaten anzubieten.

# 07

## ANTEILE

## 7.1 ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet. Lediglich die Beteiligung der Treuhandkommanditistin weicht insofern von der Beteiligung aller weiteren Anleger ab, als dass diese nicht zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags verpflichtet war.

Die pubity Emissionshaus GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht am Kommanditkapital des pubity Performance Fonds Nr. 8 beteiligt. Ihr steht davon unabhängig in Gesellschafterversammlungen eine Stimme zu.

## 7.2 WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN, DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN

Der Anleger beteiligt sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft. Er verfügt auf Basis des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages über die mit der Beteiligung verbundenen Informations-, Kontroll-, Entnahme-, Stimm- und Gewinnverteilungsrechte wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist.

Die nachfolgende Darstellung soll dem Anleger einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes und insbesondere seine damit einhergehende Rechtsstellung verschaffen. Da dies jedoch nur eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte der Beteiligung darstellt, wird daneben nachdrücklich die Lektüre des gesamten Verkaufsprospektes, des Gesellschaftsvertrages, des Treuhandvertrages, der Anlagebedingungen sowie der Angaben der Beitrittserklärung empfohlen.

### 7.2.1 Gesellschaftsvertrag

#### 7.2.1.1. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Hierbei sind die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft und die darin enthaltenen Investitionskriterien in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

#### 7.2.1.2. Beitritt zu der Fondsgesellschaft

Voraussetzung für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Die Annahme des Beitrittsangebotes liegt in ihrem freien Ermessen. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Er wird mit gesondertem Schreiben über die Annahme des Beitrittsangebotes informiert.

Beteiligungen an der Fondsgesellschaft können nur während der Emissionsphase des pubity Performance Fonds Nr. 8 erworben werden. Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin

gegenüber der KVG und dauert längstens bis zum 31.12.2016 an; die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss längstens bis zum 30.06.2017 verlängern. Unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals kann die KVG nach eigenem Ermessen die Emissionsphase auch jederzeit zu einem früheren Zeitpunkt schließen.

Es wird eine Gesamtkapitalhöhe von EUR 30 Mio. angestrebt. Die KVG ist berechtigt, das Emissionskapital nach eigenem Ermessen bis zu einer Gesamtkapitalhöhe von insgesamt maximal EUR 45 Mio. zu erhöhen.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00, wobei der Beteiligungsbetrag durch 1.000 ohne Rest teilbar sein muss. Geringere Zeichnungssummen in Höhe von mindestens EUR 5.000,00 sind im Einzelfall nach erfolgter Zustimmung durch die persönlich haftende Gesellschafterin zulässig.

Die Zeichnungssumme sowie der Ausgabeaufschlag sind innerhalb von zwei Wochen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Zeichner zur Zahlung fällig. Leistet ein Anleger seine Einlage ganz oder teilweise trotz schriftlicher Mahnung nicht, können Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes anfallen; daneben kann er aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden.

#### 7.2.1.3. Geschäftsführung und Vertretung

Die Fondsgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die pubity Emissionshaus GmbH mit Sitz in der Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, vertreten. Geschäftsführer sind Thomas Olek, Johannes Kraus und Konrad Mech.

Die pubity Emissionshaus GmbH wurde am 07.09.2012 als „pubity Asset GmbH“ gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 28806 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 150.000 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 10.04.2013 wurde die Umfirmierung in „pubity Emissionshaus GmbH“ beschlossen und am 17.04.2013 im Handelsregister eingetragen. Die geschäftsführende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die pubity AG hält 100% der Gesellschaftsanteile an der pubity Emissionshaus GmbH.

Grundsätzlich haftet bei einer Kommanditgesellschaft, wie der vorliegenden Fondsgesellschaft, die Komplementärin unbeschränkt. Davon wird im vorliegenden Fall insofern abgewichen, als dass es sich bei der persönlich haftende Gesellschafterin um eine juristische Person handelt, deren Haftung mittels gesetzlicher Regelung auf die Höhe ihres Vermögens beschränkt ist.

Die publicity Emissionshaus GmbH hat als persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft in deren Namen und nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages die publicity Performance GmbH mit der umfassenden Verwaltung der Fondsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt. Die publicity Performance GmbH wird die Funktion und die Aufgaben einer lizenzierten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB, insbesondere das Portfolio- und das Risikomanagement, wahrnehmen.

#### 7.2.1.4. Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte

Die Fondsverwaltung wird die Anleger durch Vorlage eines Jahresberichts jährlich über die wesentlichen geschäftlichen Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft informieren. Die Fondsverwaltung erstattet darüber hinaus jährlich den Anlegern über alle außerordentlichen Geschäftsvorfälle Bericht.

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Beschlussverfahren herbeigeführt. Eine Gesellschafterversammlung findet – neben den im Gesetz bestimmten Fällen sowie wenn das Interesse der Gesellschaft dies erfordert – statt, wenn Kommanditisten, die mindestens 10% des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine entsprechende Einberufung verlangen. Letzteres gilt auch für die Durchführung eines schriftlichen Beschlussverfahrens.

Die Frist zur Stimmabgabe im schriftlichen Beschlussverfahren beträgt vier Wochen ab Datum der Mitteilung über das Beschlussverfahren. Maßgeblich ist der Eingang bei der Fondsgesellschaft. Gesellschafterversammlungen werden von der persönlich haftenden Gesellschafterin mit einer Frist von vier Wochen einberufen.

Im schriftlichen Beschlussverfahren ist stets Beschlussfähigkeit gegeben. Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und die Mehrheit der stimmberechtigten Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist danach die Beschlussfähigkeit nicht gegeben, ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Diese ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen, vorbehaltlich abweichender gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Regelung, einer einfachen Mehrheit der abgegebenen und vertretenen stimmberechtigten Stimmen. Je EUR 1.000,00 eingezahltes Kommanditkapital gewährt eine Stimme; der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft steht eine Stimme zu. Die Treugeber sind von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, ihre Stimmrechte sowie sonstige

Mitgliedschaftsrechte bei der Gesellschaft anteilig entsprechend ihrer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung selbst auszuüben.

Es bedarf eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen, wenn über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Fondsgesellschaft, eine Verlängerung von Investitions- und Reinvestitionsphase, die Aufgabe des Geschäftsbetriebs im Ganzen (soweit nicht bereits durch den Gesellschaftsvertrag vorgesehen) oder über den Ausschluss und die Bestellung der persönlich haftenden Gesellschafterin beschlossen werden soll.

Anleger erhalten ein Protokoll der Gesellschafterversammlung. Einsprüche dagegen sind binnen drei Wochen nach der Absendung schriftlich und mit Begründung gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft geltend zu machen. Über Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung. Die Anfechtung eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Fondsgesellschaft gerichtete Klage geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Das Widerspruchsrecht nach § 164 Satz 1, 1. Hs. HGB wird ausgeschlossen; im Übrigen bleiben die Rechte der Anleger nach den §§ 164 und 166 HGB unberührt.

#### 7.2.1.5. Vermögensbeteiligung, Verlust- und Gewinnverteilung, Auszahlungen

Am Ergebnis und Vermögen der Fondsgesellschaft sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten zueinander beteiligt. Die Beteiligung am Ergebnis regelt § 11 des Gesellschaftsvertrags. Danach ist der Anleger bezogen auf den (mittelbar) von ihm gehaltenen Kommanditanteil im Verhältnis zum Gesamtkommanditkapital am Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft nehmen die Anleger ab dem Zeitpunkt ihres Beitritts teil und sind an diesem Ergebnis entsprechend des Verhältnisses ihrer gezeichneten Kommanditanteile (Kapitalkonto I) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligt.

Einem Anleger werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn diese die geleistete Kommanditeinlage übersteigen. Zum Ausgleich des Verlustvortragskontos sind die Anleger weder gegenüber der Fondsgesellschaft noch untereinander verpflichtet.

Anleger, die in den Jahren 2016 und 2017 zu unterschiedlichen Zeitpunkten der Fondsgesellschaft beitreten oder ihre Einlagen erhöhen, sind im Rahmen der Ergebnisverteilung für diese Jahre im Rahmen einer „relativen Gleichstellung“ insgesamt im Verhältnis ihrer Einlagen zum jeweiligen Jahresende – soweit dies steuerlich zulässig ist – gleichzustellen. Die Gleichstellung hat auch im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin, soweit diese einen eigenen Anteil hält, zu erfolgen. Die Erhöhung einer Kommanditeinlage gilt im Sinne dieser Regelungen als Beitritt eines Kommanditisten. Sofern eine relative Gleichstellung der Gewinn- und Verlustkonten zum Ende eines Geschäftsjahres unter Beachtung dieser Verteilungsabrede nicht

erreicht werden kann, wird diese relative Gleichstellung in den folgenden Geschäftsjahren herbeigeführt.

Die Auszahlungen an die Anleger der Fondsgesellschaft werden aus dem Liquiditätsüberschuss geleistet und können Rückzahlungen auf das Kommanditkapital beinhalten. Die Auszahlung der zur Verfügung stehenden Liquidität ist bedingt dadurch, dass sie nach Auffassung der KVG nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann insoweit variieren; es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Der Anleger erhält nach der durch die KVG aufgestellten Fondskalkulation jeweils jährliche Auszahlungen i.H.v. prognostiziert 2,5% p. a. in 2017 und ab 01.01.2018 5% p. a., bezogen auf die von ihm gezeichnete Kommanditeinlage. Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern) beträgt 152,37% der gezeichneten Kommanditeinlage. Über die Höhe von Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die Fondsverwaltung.

#### 7.2.1.6. Ausscheiden aus der Gesellschaft, Abfindung/Liquidationserlös

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet am 31.12.2021. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu zwei Jahre beschließen, wenn eine Liquidation der Fondsgesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht.

Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Im Falle der außerordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages durch einen Anleger wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst. Lediglich der kündigende Anleger scheidet aus der von den übrigen Beteiligten fortgesetzten Gesellschaft aus.

In diesem Fall erhält der ausscheidende Anleger, ebenso wie wenn er aus nachstehend dargelegten anderen Gründen aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Fondsgesellschaft. Die Wertermittlung erfolgt nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz. Wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, ist die zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellende Auseinandersetzungsbilanz maßgebend.

Die Feststellung des Vermögens in der Auseinandersetzungsbilanz erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschafterin auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Stichtag 31.12. des vorangegangenen Geschäftsjahres, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die geschäftsführende Gesellschafterin festgestellt wurde. Die Abfindung ist grundsätzlich in zwei gleichen Halbjahresraten zu zahlen, deren erste Rate ein Jahr nach Ausscheiden fällig wird.

Kündigt die Treuhandkommanditistin ein Treuhandverhältnis aus wichtigem Grund, so gilt dieses Kündigungsrecht aus

wichtigem Grund insoweit auch gegenüber der Gesellschaft. Kündigen einzelne oder alle Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin aus wichtigem Grund, so übernehmen sie von der Treuhandkommanditistin ihren Kommanditeil anteilig und treten damit unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft ein und nehmen die Verwaltung ihrer Kommanditbeteiligung mit Wirkung der Kündigung selbst wahr. Weiter scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, wenn

- in seine Beteiligung oder in einzelne Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung betrieben wird und die Zwangsvollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von 3 Monaten aufgehoben wird;
- über das Vermögen des Anlegers das Insolvenz- oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

Ein Anleger kann daneben durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den Gesellschaftern die Fortsetzung der Beteiligung mit diesem Anleger unzumutbar geworden ist. Bei der Beschlussfassung über den Ausschluss hat der betroffene Anleger kein Stimmrecht. Er ist jedoch anzuhören, wenn er an der Gesellschafterversammlung, in der über seinen Ausschluss Beschluss gefasst werden soll, teilnimmt.

Der Ausschluss erfolgt durch Mitteilung des Beschlusses an den ausgeschlossenen Anleger durch die persönlich haftende Gesellschafterin.

Ein Anleger scheidet gleichermaßen in dem Zeitpunkt aus der Fondsgesellschaft aus, in dem eine Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischem Recht begründet wird. Diese Tatsache ist seinerseits der Fondsgesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen kann ein Anleger daneben durch die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er seine fällige Einlage trotz schriftlicher Mahnung nach Fristsetzung und Ausschließungsandrohung ganz oder teilweise nicht erbringt.

#### 7.2.1.7. Gerichtsstand/Rechtsordnung, u. a.

Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft sowie der Fondsverwalterin, insbesondere auch das vorvertragliche Schuldverhältnis, findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Ansprüche ist, soweit gesetzliche zulässig, Leipzig, im Fall von Ansprüchen aus dem Treuhandvertrag, soweit gesetzliche zulässig, der Sitz der Treuhandkommanditistin. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung sowie nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. Insolvenzordnung.

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über



Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt/Main  
Telefon: +49 (0) 69 2388-1907  
Telefax: +49 (0) 69 2388-1919

erhältlich.

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

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

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

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

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

Die pubity Performance GmbH hat sich weder der Schlichtungsstelle des BVI noch der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das KAGB die Schlichtungsstelle der BaFin zuständig.

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

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
– Referat Q 21 –  
Graurheindorfer Straße 108 D-53117 Bonn  
Telefon: +49 (0) 228 4108-0  
Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.de

Dabei hat der Antragsteller zu versichern, dass

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

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Kapitalanlagegeschlichtungsstellenverordnung (KASchlichtV) entnommen werden.

### 7.2.1.8. Frühzeichnerbonus

Den Anlegern, die ihre Beteiligung bis zum 31.07.2016 zeichnen, steht ein Frühzeichnerbonus auf den von ihnen gezeichneten Kommanditanteil zu. Voraussetzung ist, dass der Beteiligungsbetrag und der Ausgabeaufschlag spätestens bis zum 14. des Folgemonats auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto eingezahlt werden. Die Höhe des Frühzeichnerbonus ist abhängig von dem Zeitpunkt der Zeichnung und beträgt zwischen 1% und 5% des gezeichneten Kommanditanteils. Er wird sechs Monate nach Ablauf der Zeichnungsfrist ausbezahlt.

Die Auszahlung des Frühzeichnerbonus wird auf dem Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) des Anlegers verbucht. Der Frühzeichnerbonus stellt ein bevorzugtes Gewinnbezugsrecht des Anlegers dar. Er wird sechs Monate nach Ablauf der Zeichnungsfrist im Wege einer Entnahme ausbezahlt und im letzten aktiven Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft dem jeweiligen Anleger aus vorhandenen Gewinnen als Vorabvergütung zugerechnet.

## 7.2.2 Haftung des Anlegers

Der Treuhandkommanditist wird mit einer Haftsumme in Höhe von 10% des gezeichneten Kommanditkapitals in das Handelsregister eingetragen. Auf diese eingetragene Haftsumme beschränkt sich die Haftung im Außenverhältnis.

Mit Einzahlung der Kommanditeinlage erlischt die Haftung im Außenverhältnis. Sie kann wieder aufleben, soweit durch Entnahmen oder Auszahlungen der Stand der Kapitalkonten unter den Betrag der anteilig übernommenen Hafteinlage gemindert wird. Eine derartige Auszahlung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des betroffenen Kommanditisten. Vor der Zustimmung ist dieser darauf hinzuweisen, dass er in diesem Fall den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet.

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie

müssen daher, neben der Treuhandkommanditistin, einer entsprechenden Auszahlung unter Hinweis auf das bestehende Regressrisiko, zustimmen.

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

Scheidet ein Gesellschafter während der Fondslaufzeit aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung seines

Abfindungsanspruches nicht als Rückzahlung seiner Kommanditeinlage. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet dieser zudem nicht mehr für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, d.h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen. Diese gesetzliche Regelung gilt in vergleichbarer Weise auch für die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger, da diese einem Kommanditisten in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt sind.

## 7.3 VERFAHREN BEI VERFÜGUNGEN ÜBER ANTEILE

Ein Anleger kann nur zum Ablauf eines Geschäftsjahres mit Wirkung zum 01.01. des Folgejahres über seine Beteiligung verfügen. Diese steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Treuhandkommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich ausgeschlossen, soweit durch eine teilweise Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen sollten, die EUR 10.000,00 unterschreiten; Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Gesellschaftsanteile müssen immer durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Eine Verfügung, die zur Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten des Gesellschaftsanteils führt, ist nicht zulässig. Der Rechtsnachfolger eines Anlegers tritt in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden Anlegers aus dem Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrag ein. Die Kapitalkonten werden unverändert und einheitlich fortgeführt.

Verstirbt ein Anleger, so geht seine Beteiligung auf seine Erben über. Der Gesellschaftsvertrag wird mit diesen fortgesetzt. Die Erben haben sich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin durch Vorlage eines Erbscheines oder eines beglaubigten Testaments, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren. Die Kosten des Vollzugs der Rechtsänderung bei Notar und Gericht sowie die Kosten des

Verwaltungsaufwandes, die der Fondsgesellschaft von Dritten in Rechnung gestellt werden, tragen im Verhältnis zu dieser die Rechtsnachfolger des verstorbenen Anlegers.

Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschaf- oder steuerberatenden Berufe sein.

Geht die Beteiligung auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Gesamtbeteiligungsbeträge von mind. EUR 5.000,00 entstehen und bei der die Gesamtbeteiligungsbeträge mind. durch 1.000 teilbar sind. Die Ausübung der Rechte aus der Beteiligung eines verstorbenen Anlegers durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig.

Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter bestellt ist, ruhen ihre Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

## 7.4 EINSCHRÄNKUNGEN DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Fondsgesellschaft ist dadurch eingeschränkt, dass kein mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbarer Markt existiert. Die Möglichkeit der Veräußerung eines Anteils an der Fondsgesellschaft an einen Dritten hängt von der Entwicklung der Beteiligung und einer entsprechenden Nachfrage Dritter ab. Anleger sollten berücksichtigen, dass ein vorzeitiger Verkauf eines Anteils mit Preisabschlägen auf den Wert der Beteiligung

verbunden sein kann oder unter Umständen überhaupt nicht zu realisieren ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Verfügung über einen Anteil nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin zulässig ist. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Auf die Erläuterungen des Kapitel 6.2.4 („Anlegergefährdende Risiken“) wird insoweit verwiesen.



KOSTEN

Im Rahmen der Zeichnung seiner Beteiligung ist durch den Anleger (unmittelbar) der Ausgabepreis, bestehend aus der Summe der von ihm gezeichneten Kommanditeinlage und des darauf zu leistenden Ausgabeaufschlags (Agio), zu erbringen („**Ausgabepreis**“).

Neben den von dem einzelnen Anleger unmittelbar und individuell zu tragenden Kosten fallen auch bei der einmaligen Fondskonzeptionierung sowie bei der laufenden Fondsverwaltung Kosten an, die von der Fondsgesellschaft aufgebracht werden. Diese Aufwendungen beeinflussen das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und sind insoweit mittelbar durch den Anleger zu tragen. Sie verringern im Ergebnis die Ertragschancen des Anlegers.

Die zu Beginn der Fondslaufzeit und damit noch während der Emissionsphase anfallenden Kosten werden als „**Initialkosten**“ bezeichnet, insoweit in den Anlagebedingungen ausgewiesen (vgl. Kapitel 16.1, § 6 Ziffer 4) und

nachfolgend nähergehend erläutert. Die fortlaufend während der Fondslaufzeit anfallenden Kostenpositionen sind ebenfalls innerhalb der im Kapitel 16.1 abgebildeten Anlagebedingungen aufgeführt (vgl. § 7 Ziffer 1) und werden nachfolgend unter „**Laufende Kosten**“ dargestellt.

Sofern hierbei auf die „Bemessungsgrundlage“ als Bezugsgröße verwiesen wird, ist damit gemäß der Festlegung in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 16.1, § 7 Ziffer 2) der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gemeint. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Alle angegebenen Kostenpositionen werden inklusive des gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuersatzes ausgewiesen.

## 8.1 AUSGABEAUFSCHLAG UND RÜCKNAHMEABSCHLAG

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag („Ausgabepreis“). Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Der Fondsverwaltung ist

jedoch das Recht eingeräumt, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Im Falle der Rücknahme eines Anteils aus wichtigem Grund noch während der Fondslaufzeit werden dem Anleger keine Kosten in Rechnung gestellt.

## 8.2 INITIALKOSTEN

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Emissionsphase einmalige Kosten in Höhe von insgesamt bis zu **12,57%** der Kommanditeinlage belastet („**Initialkosten**“). Darin enthalten sind die nachfolgend aufgeführten Kostenpositionen, bei denen es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Marketing, Konzeption und Vertrieb handelt:

- Die Fondsgesellschaft hat die Fondsverwaltung mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragt. Dafür erhält diese eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 9% des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag).
- Für die Erbringung von Marketing- und Konzeptionsleistungen erhält die Fondsverwaltung eine Vergütung in Höhe von 3,57% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag).

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Emissionsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,74% des Ausgabepreises.** Dies entspricht 17,57% der gezeichneten Kommanditeinlage.

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

## 8.3 LAUFENDE KOSTEN

Die KVG, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin erhalten in Summe eine Vergütung in Höhe von jährlich insgesamt bis zu 3,25% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und bis zu 3,05% p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage in allen weiteren Geschäftsjahren. Die KVG, die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin sind berechtigt, auf ihre jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die KVG erhält für die Durchführung der mit der Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,8% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2016 beträgt die Vergütung insgesamt mindestens EUR 571.200,00 p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die pubity Emissionshaus GmbH als Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von pauschal EUR 15.000,00, maximal jedoch 0,05% p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,4% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und sodann bis zu 0,2% p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage in jedem weiteren Geschäftsjahr.

Die Fondsverwaltung ist befugt, nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft Investitionen in Immobilien nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar über Immobiliengesellschaften zu tätigen. Auf der Ebene dieser von dem AIF gehaltenen Immobiliengesellschaften können weitere Kosten und Vergütungen anfallen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Immobiliengesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

Neben den vorstehend aufgeführten Kostenpositionen hat die Fondsgesellschaft während der Fondslaufzeit die Kosten der Verwahrstelle zu tragen. Diese belaufen sich auf bis zu 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 40.284 p. a. (jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle kann dem AIF zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze vorgenommen werden. Aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) in der Rechtssache C-595/13 könnten einige an die Fondsgesellschaft erbrachte Leistungen der Umsatzsteuerbefreiung gem. § 4 Nr. 8 lit. h) UStG unterfallen. Die Steuerbefreiung sollte sich dabei aber nicht auf an die Fondsgesellschaft erbrachte Leistungen erstrecken, die die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilie betreffen. Die Umsetzung der Rechtsprechung in das deutsche Recht ist derzeit aber noch offen. Unter Umständen führt diese dazu, dass sich einige an die Fondsgesellschaft erbrachte Leistungen verteuern, da die leistenden Unternehmen den ihrerseitigen Wegfall der Vorsteuerabzugsberichtigung einpreisen.

Daneben gehen weitere, nachfolgend dargestellte Aufwendungen einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern unmittelbar zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses, die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Kosten, die im Rahmen mittelbar durch Immobiliengesellschaften zu tätiger Investition anfallen, wirken sich dergestalt

aus, dass sie in die Rechnungslegung der jeweiligen Immobiliengesellschaft Eingang finden. Dies wirkt sich im Ergebnis auch auf den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung der Fondsgesellschaft und somit auf deren Nettoinventarwert aus. Aufwendungen, die auf Ebene einer Immobiliengesellschaft oder einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund der besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft bzw. der Immobiliengesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten („**Transaktionskosten**“) belastet. Darunter fallen beispielsweise die Kosten der erforderlichen Due-Diligence-Prüfungen, Grunderwerbssteuern und Notargebühren sowie etwaige Maklergebühren. Die Transaktionskosten einschließlich aller in diesem

Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Fondsgesellschaft bzw. der Immobiliengesellschaft unabhängig von dem tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6% p. a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 8.4 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE KOSTEN

Der Anleger hat die Möglichkeit, sich im Falle der Beendigung des Treuhandvertrages unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Notargebühren und Registerkosten sind von ihm selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10% seines Anteilwertes verlangen.

Daneben hat der Anleger weitere Kosten, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können, selbst zu tragen, sofern diese aus dem Verantwortungsbereich des Anlegers resultieren. Es kann sich dabei beispielsweise um Honorare für die Inanspruchnahme individueller Beratungsleistungen Dritter oder anfallende Kosten Dritter im Fall der Verfügung über eine Beteiligung handeln.

Eigene Kosten für Telefon-, Porto- oder Bankgebühren hat der Anleger selbst zu tragen. Der Anleger hat im Falle einer Übertragung seiner Beteiligung die damit verbundenen Kosten (insbesondere Notar-, Gerichts- und Verwaltungskosten)

sowie Steuern zu tragen. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung können entstehen für Reisen im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen durch einen Bevollmächtigten, für Aufwendungen bei der Ausübung des Rechts auf Einsichtnahme in Bücher und Aufzeichnungen oder für die diesbezügliche Beauftragung eines von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen sowie für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft, der Fondsverwalterin oder der Treuhandkommanditistin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen.

Im Zusammenhang mit einer – ausdrücklich nicht empfohlenen – Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen, beispielsweise Kosten für die Ablösung einer von ihm individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung, entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

Im Falle einer nicht rechtzeitigen Leistung der im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehenden Kosten können zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinsatzes anfallen, die vom Anleger zu tragen sind.

## 8.5 ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft zum einen die in Abschnitt 8.1 („Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Rückgabeaufschlag“) aufgeführten Kosten des Ausgabepreises unmittelbar zu tragen. Daneben fallen, wie bereits vorstehend erläutert, mittelbare Kosten sowohl während der Emissionsphase wie auch während der Fondslaufzeit (vgl. Abschnitt 8.3, „Laufende Kosten“) an.

Anhand der von der Fondsgesellschaft nach Beendigung der Emissionsphase im Laufe eines Geschäftsjahres zu tragenden Aufwendungen ist, als Quote im Verhältnis zum Nettoinventarwert ausgedrückt, eine Gesamtkostenquote zu ermitteln. Sofern keine Zahlen für das vergangene Geschäftsjahr vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Basis der prognostizierten Kosten des ersten Geschäftsjahres. Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann sodann, auf Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials, die Gesamtkostenquote verlässlich und konkret berechnet werden. Diese kann durch den Anleger dem Jahresbericht entnommen werden.

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes kann, da die Laufzeit der Fondsgesellschaft erst mit Start der Emissionsphase nach Erteilung der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin beginnt, die Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der

wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen. Dieser Schätzung zugrunde gelegt wird eine Fondskalkulation der Fondsgesellschaft, die einerseits auf der Annahme basiert, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie avisiert eingeworben und zusammen mit dem entsprechenden Fremdkapital zu Investitionszwecken genutzt werden kann.

Auf Basis dieser Daten beläuft sich die (geschätzte) Gesamtkostenquote, im Verhältnis zum Nettoinventarwert ausgedrückt, basierend auf der für den Stichtag 31.12.2016 prognostizierten Bemessungsgrundlage, auf maximal 2,84% p. a. („Gesamtkostenquote“).

Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung der Fondsverwaltung sind in der dargestellten Gesamtkostenquote nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten, die dem AIF nach den Regelungen der Anlagebedingungen zukünftig belastet werden können und die noch nicht bezifferbar sind, unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich insbesondere um bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen im Zusammenhang mit Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) des AIF.

## 8.6 NETTOINVENTARWERT

Die Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) der Fondsgesellschaft richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des KAGB, und den näheren Konkretisierungen der internen Bewertungsrichtlinie der Fondsverwalterin. Der Nettoinventarwert eines Publikumsinvestmentvermögens wie des Performance Fonds Nr. 8 ist auf Basis der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln. Hierzu ist bei Vermögensgegenständen, die nicht zum Handel an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, der Verkehrswert zugrunde zu legen. Im Hinblick auf Investition in Immobilien ist insoweit zu berücksichtigen, dass bei Berechnung des Nettoinventarwertes für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis anzusetzen ist. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie nach Ablauf des ersten Jahres ist grundsätzlich der Ertragswert anhand eines anerkannten Verfahrens zu ermitteln.

Im Hinblick auf Anschaffungsnebenkosten ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anschaffungsnebenkosten der jeweiligen Immobilie sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird ein Vermögensgegenstand veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. In einer Anlage zur Vermögensaufstellung sind die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien entsprechend anzugeben. Im Ergebnis sind die Anschaffungsnebenkosten als „Sonstige Vermögensgegenstände“ zu aktivieren.
- Die Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten ist durch die KVG während der Dauer der Abschreibung anzupassen, wenn die Haltedauer der Immobilie oder die Beteiligung kürzer als ursprünglich geplant eingeschätzt wird.
- Daneben können auch die Kosten im Rahmen der Bestimmung der Anschaffungsnebenkosten Berücksichtigung finden, die bereits im Vorfeld des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes anfallen, solange dieser Erwerb aussichtsreich erscheint; außerplanmäßige Abschreibungen dürfen insoweit nicht vorgenommen werden.





# ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Fondsverwaltung als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zu Aussetzungen der Auszahlungen kommen.

Die seitens der Fondsverwaltung aufgestellte Fondskalkulation sieht prognostizierte Auszahlungen in Höhe von 2,5% p. a. in 2017 und 5% p. a. ab 01.01.2018 vor, jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage. Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern) beträgt 152,37% der gezeichneten Kommanditeinlage.

Eine Thesaurierung der Erträge ist nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Dies gilt gleichermaßen für die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen.

# 10

STEUERLICHE GRUNDLAGEN  
IN GRUNDZÜGEN

Die nachfolgende Darstellung der deutschen Besteuerungssituation erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung notwendig sein könnten. Es werden lediglich ausgewählte wesentliche Vorschriften der Besteuerung in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Anlage sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde oder eines

Finanzgerichts von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Ansicht der KVG widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

Den Ausführungen liegt zugrunde, dass eine natürliche Person, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist, die Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen hält. Nicht aufgezeigt werden die Rechtsfolgen für beschränkt Steuerpflichtige, juristische Personen oder für Anleger, die ihre Beteiligung im steuerlichen Betriebsvermögen oder über eine Kapitalgesellschaft halten.

Zu einer ausführlichen Aufklärung über solche Risiken sowie generell zur Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers wird eine individuelle steuerliche Beratung durch einen versierten, zur steuerlichen Beratung nach dem Steuerberatungsgesetz befugten Experten empfohlen.

## 10.1 EINKOMMENSSTEUER

### 10.1.1 Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft

Die publicity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine Kommanditgesellschaft i.S.d. § 161 Abs. 1 HGB.

#### Einkünfte und Besteuerungsverfahren

Die Personengesellschaft in Deutschland wird steuerlich als transparent bezeichnet. Das bedeutet, dass für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht die Personengesellschaft an sich, sondern die Anleger Steuersubjekte sind. Die Personengesellschaft ist als solche weder einkommensteuer- noch körperschaftsteuerpflichtig. Deshalb wird das von der Personengesellschaft erzielte Einkommen den einzelnen Gesellschaftern als „originäre eigene Einkünfte“ zugerechnet und nach deren persönlichen Merkmalen der Einkommensteuer unterworfen. Eine Ausnahme hiervon bildet hingegen die Gewerbesteuer; hier ist die Personengesellschaft selbst Steuersubjekt.

Die Gewinnermittlung für die GmbH & Co. KG und die Gewinn- oder Verlustzurechnung auf die Gesellschafter vollziehen sich in zwei Ebenen:

- a) Die Gewinnermittlung erfolgt bei der Personengesellschaft, und zwar unter Einbeziehung von dem Gewinn der Personengesellschaft und den Sonderbetriebseinnahmen bzw. -ausgaben der Gesellschafter sowie ggf. Ergebnisse aus etwaigen steuerlichen Ergänzungsbilanzen;
- b) Der so festgestellte Gesamtgewinn oder -verlust wird sodann für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer den Gesellschaftern (entsprechend ihrem Anteil am

Ergebnis der Gesellschaft, der von ihnen erklärten Sonderbetriebseinnahmen bzw. -ausgaben sowie ggf. Ergebnissen aus etwaigen steuerlichen Ergänzungsbilanzen) anteilig zugerechnet.

Aufgrund dieses Transparenzprinzips versteuert der Gesellschafter die anteilig auf ihn entfallenen Einkünfte unabhängig davon, ob die publicity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Gewinne ausschüttet oder z. B. reinvestiert. Die Versteuerung erfolgt unabhängig vom tatsächlichen Liquiditätszufluss an den Gesellschafter.

Im Fall der vorliegenden Fondsgesellschaft gewährleistet und begründet die gesellschaftsvertragliche Ausgestaltung die Mitunternehmerstellung der Gesellschafter aufgrund deren Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie am Vermögen und an den stillen Reserven der Fondsgesellschaft sowie deren Mitbestimmungsrechte.

Die vor- und nachstehenden Grundsätze gelten auch, wenn sich der Anleger, wie vorliegend möglich, nicht unmittelbar als Kommanditist, sondern mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligt (BFH vom 21. April 1988, BStBl II 1989, 722). In diesem Fall ist eine zusätzliche Voraussetzung für die Anerkennung der Mitunternehmerstellung, dass die Voraussetzungen an eine steuerliche (echte) Treuhand vorliegen, insbesondere also dass der Treugeber das Treuhandverhältnis beherrscht. Das bedeutet, dass er gegenüber der Treuhandkommanditistin weisungsbefugt ist und ihm außerdem das Recht zusteht, sich durch Kündigung des Treuhandverhältnisses und Eintragung in das Handelsregister unmittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Die rechtliche Ausgestaltung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrages sollte diese – analog anzuwendenden – Anforderungen erfüllen,

die die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung für die steuerliche Anerkennung des Treuhandverhältnisses sowie der Mitunternehmerstellung voraussetzen (BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl I 1994, 604; BFH vom 24. November 2009, BStBl II 2010, 590).

Im Hinblick auf die hier dargestellten Grundsätze haben sich durch das neue Investmentsteuerrecht (Investmentsteuergesetz nach den Anpassungen durch das AIFM-Steuer-Anpassungsgesetz, InvStG) keine wesentlichen Änderungen bzw. Neuerungen für die Fondsgesellschaft ergeben (vgl. §§ 1, 18 InvStG). Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wird eine umfassende Änderung des Investmentsteuergesetzes diskutiert. Nach einem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen mit Bearbeitungsstand 16. Dezember 2015 sollen Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 des Entwurfs) zukünftig nicht mehr in den Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes fallen. Sollte das Gesetz entsprechend verabschiedet werden, würden sich keine Änderungen zu den hier dargestellten Grundsätzen ergeben. Eine abweichende Neufassung des Investmentsteuergesetzes, die auch Auswirkungen auf die hier dargestellten Grundsätze hat, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## Einkunftsart

Die pubity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine gewerblich tätige Personengesellschaft im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG). Darüber hinaus wird die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von einer Kapitalgesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin wahrgenommen. Damit erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Da die Fondsgesellschaft nach ihrem Geschäftsmodell nicht nur reine Immobilienverwaltung betreibt, sondern auch Immobilien erwirbt bzw. veräußert, kann sich bereits insoweit eine gewerbliche Betätigung ergeben (z. B. auch nach dem Grundsätzen des sog. „gewerblichen Grundstückshandels“).

Die einzelnen Anleger erzielen ebenfalls Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG, wenn sie als Mitunternehmer anzusehen sind. Das ist der Fall, wenn sie am Gewinn und Verlust sowie an den stillen Reserven bei Beendigung der Gesellschaft teilhaben. Überdies tragen sie aufgrund der Bedingungen des Gesellschaftsvertrages das Mitunternehmerisiko und haben die entsprechenden Rechte zur Entfaltung der Mitunternehmerinitiative.

## Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist u. a. das Bestehen einer Gewinnerzielungsabsicht, sowohl auf der Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des Gesellschafters. Maßgeblich ist der Totalgewinn, also das steuerliche Gesamtergebnis über die gesamte voraussichtliche Dauer der Gesellschaft. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft findet hierbei auch ein etwaiger Veräußerungs- oder Aufgabegewinn Berücksichtigung, weil er zu den einkommensteuerpflichtigen Einkünften aus Gewerbebetrieb gemäß § 16 Abs. 1 und 3 EStG zählt.

Die Gesellschaft wird bei planmäßigem Eintritt der prognostizierten Ergebnisse über die Laufzeit insgesamt ein steuerlich positives Gesamtergebnis und damit einen Totalgewinn erzielen.

Auf der Ebene des einzelnen Anlegers sind zudem die individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben sowie ggf. Ergebnisse aus etwaigen steuerlichen Ergänzungsbilanzen zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Sonderbetriebsausgaben in Form von Fremdfinanzierungszinsen für die Einlage zu beachten. Unter Umständen kann z. B. die Fremdfinanzierung der Beteiligung dazu führen, dass aus steuerlicher Sicht eine Gewinnerzielungsabsicht des jeweiligen Anlegers verneint wird und die Beteiligung der steuerlich irrelevanten privaten Vermögensebene zugerechnet wird.

## Gewinnermittlung

Die Fondsgesellschaft hat nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlust-Rechnung zum Ende eines jeden Wirtschaftsjahres aufzustellen. Es kann jedoch infolge von unterschiedlichen Wertansätzen in Handels- und Steuerbilanz zu Abweichungen zwischen dem handels- und steuerrechtlichen Ergebnis kommen. Der steuerliche Gewinn ermittelt sich über den Betriebsvermögensvergleich gemäß §§ 4 Abs. 1, 5 EStG. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

In der Fondskalkulation sind die Kosten für die Kapitalbeschaffung und für die Konzeption (Anlaufkosten) aktiviert worden.

Die als so genannte „Zinsschranke“ bezeichneten Regelungen finden keine Anwendung, wenn die über den Zinsertrag hinausgehenden Zinsaufwendungen weniger als EUR 3.000.000 p. a. betragen (Freigrenze), oder wenn der Betrieb nicht oder nur anteilmäßig zu einem Konzern gehört oder wenn der Betrieb zu einem Konzern gehört und seine Eigenkapitalquote am Schluss des vorangegangenen Abschlussstichtages gleich hoch oder höher ist als die des Konzerns (Eigenkapitalvergleich), wobei ein Unterschreiten der Eigenkapitalquote des Konzerns um bis zu zwei Prozentpunkte unschädlich ist.

Soweit die Gesellschaft durch die Anlage der Liquiditätsreserve und sonstiger finanzieller Mittel Zinserträge erzielt, handelt es sich hierbei um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 20 Abs. 8 EStG). Insoweit kommt die Abgeltungssteuer nicht zur Anwendung.

## Gewinnverteilung

Die Einkünfte der Gesellschaft werden gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2 a Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich für alle an der Gesellschaft beteiligten Anleger festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung ist als Grundlagenbescheid bindend für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Gesellschafter (§ 182 Abs. 1 AO). Dabei wird den Anlegern das steuerliche Ergebnis im Rahmen ihrer Einkommensteuerveranlagung anteilig, entsprechend der Höhe ihrer Beteiligung am Kommanditkapital, als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG zugerechnet. Das steuerliche Ergebnis umfasst auch die vom Anleger

gemeldeten Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben sowie ggf. Ergebnisse aus etwaigen steuerlichen Ergänzungsbilanzen.

## Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben

Der Gesellschafter hat die Möglichkeit, Sonderbetriebsausgaben, die im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstehen, bei der publicly Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG einzureichen, damit diese bei der Berechnung des Gewinn- bzw. Verlustanteils Berücksichtigung finden. Unter Sonderbetriebsausgaben versteht man alle Aufwendungen eines Gesellschafters, hier des Kommanditisten/Treugebers, die ihm durch die Beteiligung an der Personengesellschaft entstehen. Hierzu zählen bspw. die Kosten für Fahrten zu Gesellschafterversammlungen, Rechts- und Notargebühren oder die Zinsen für ein Darlehen zur Finanzierung der Beteiligung.

Voraussetzung für die Anerkennung dieser Sonderbetriebsausgaben ist die Angabe in der Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung, die durch die Fondsgesellschaft erstellt wird. Der Anleger ist dementsprechend verpflichtet, der publicly Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG die Sonderbetriebsausgaben bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres nachzuweisen.

Nachträglich eingehende Sonderbetriebsausgaben können dann nur noch Berücksichtigung finden, solange die Einspruchsfrist gegen den Bescheid zur gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung noch nicht abgelaufen ist. Eine (erstmalige) Geltendmachung der Sonderbetriebsausgaben in der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist ausgeschlossen.

## Gewerblicher Grundstückshandel

Unter bestimmten Umständen besteht die Möglichkeit, dass sich die gewerblichen Aktivitäten der Fondsgesellschaft auf die Besteuerung des Anlegers auswirken. Dies betrifft insbesondere eine mögliche Steuerfreiheit privater Grundstücksaktivitäten sowie eine etwaige Gewerbesteuerpflicht des Anlegers.

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn ein Steuerpflichtiger innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als fünf Jahre beträgt (Koordinierter Ländererlass vom 26. März 2004, BStBl I 2004, 434). Ein gewerblicher Grundstückshandel kann jedoch auch bei der Veräußerung von weniger als drei Objekten vorliegen, wenn bereits bei Erwerb eines Objekts eine unbedingte Veräußerungsabsicht vorlag.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Fondsgesellschaft wird diese voraussichtlich einen gewerblichen Grundstückshandel betreiben.

Es ist zu beachten, dass es auch auf der Ebene des Gesellschafters zu einem gewerblichen Grundstückshandel kommen kann, wenn er innerhalb des o. g. Zeitraums Objekte aus seinem Privatvermögen veräußert und bei der Fondsgesellschaft – wie beabsichtigt – ebenfalls Veräußerungsvorgänge zu verzeichnen sind. Veräußerungen durch die Fondsgesellschaft sind dann als Zählobjekte beim Gesellschafter zu berücksichtigen, wenn seine Beteiligung mindestens 10 % am gesamten

Kapital der Fondsgesellschaft beträgt oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als EUR 250.000 beträgt (Tz. 14 des BMF-Schreibens vom 26. März 2004 (BStBl I 2004, 434)). Veräußert der Gesellschafter seine Beteiligung am der Fondsgesellschaft, kann dies ebenfalls der anteiligen Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Grundstücke gleichstehen. Voraussetzung für eine solche Zurechnung ist, dass der jeweilige Gesellschafter zu mindestens 10% an der Gesellschaft beteiligt ist bzw. war oder der Verkehrswert der Beteiligung oder ggf. des Grundstücks mehr als 250.000 Euro beträgt (Tz. 18 des BMF-Schreibens vom 26. März 2004 (BStBl I 2004, 434)).

Die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels hat zur Folge, dass Veräußerungsgewinne des Anlegers stets der Einkommensteuer und ggf. der Gewerbesteuer unterliegen. Die zum Zeitpunkt der Prospektstellung bestehende zeitlich befristete Besteuerung privater Veräußerungsgewinne nur innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung gem. § 23 EStG ist in diesem Fall nicht einschlägig. Wegen der weit reichenden Auswirkungen der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels wird Anlegern dringend angeraten, die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung am publicly Performance Fonds Nr. 8 mit ihrem Steuerberater zu besprechen.

## Verlustausgleich auf Ebene der Gesellschaft

Nach den Prognoserechnungen werden in der Anfangsphase Verluste erzielt. Verluste können während der Laufzeit der Fondsgesellschaft durch Ertragsausfälle entstehen. Für entstandene Verluste sind folgende Verlustabzugsbeschränkungen zu berücksichtigen.

### A. Verrechnungsverbot von negativen Einkünften aus Verlustzuweisungsgesellschaften gemäß § 15b EStG

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

Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen.

Die hier angebotene Anlageform fällt nicht unter den tatbestandlichen Anwendungsbereich des § 15b EStG, da laut Prognoserechnung in der Anfangsphase das Verhältnis zwischen der Summe der prognostizierten Verluste und der Höhe des gezeichneten Kapitals und nach dem Konzept auch aufzubringenden Eigenkapitals 10% nicht übersteigt.



## B. Verluste bei beschränkter Haftung (§ 15a EStG)

Nach § 15a EStG kann der einem Gesellschafter zuzurechnende Verlust nicht zum Ausgleich positiver Einkünfte aus anderen Quellen verwendet werden, soweit ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, soweit die Verluste die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage oder die tatsächlich geleisteten Einzahlungen übersteigen. Verluste, die durch ein negatives Kapitalkonto entstehen oder sich erhöhen, sind dann nur mit den Gewinnen, die dem Gesellschafter in späteren Jahren aus seiner Beteiligung zuzurechnen sind, zu verrechnen (verrechenbare Verluste). Sonderbetriebseinnahmen und Sonderbetriebsausgaben sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind immer in voller Höhe im Jahr ihrer Entstehung anzusetzen.

Nach § 15a Abs. 3 EStG hat der Gesellschafter einen fiktiven Gewinn zu versteuern, soweit durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht und in den Vorjahren Verluste der Fondsgesellschaft beim Anleger steuermindernd geltend gemacht wurden. Dies ist stets dann der Fall, wenn Ausschüttungen nicht durch den steuerlichen Gewinn der Gesellschaft abgedeckt sind. Die Summe der versteuerten Ausschüttungen mindert jedoch gemäß § 15a Abs. 3 S. 4 EStG die Gewinne, die dem Anleger in späteren Wirtschaftsjahren zuzurechnen sind.

Bei Anlegern, die sich als Treugeber mittelbar an der Gesellschaft beteiligen, führen einlagemindernde Entnahmen und Verlustzuweisungen nicht zu einem Wiederaufleben der direkten Haftung und damit auch zu keinem erweiterten Verlustausgleich im Sinne von § 15a EStG. Der Treugeber trägt nur mittelbar über den Treuhandvertrag das Risiko des Wiederauflebens der Haftung gemäß § 172 HGB, nicht jedoch unmittelbar aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift. Die Einzelheiten hierzu sollte sich jeder Treugeber von seinem persönlichen Steuerberater erläutern lassen.

## Entnahmen

Bei den prognostizierten Ausschüttungen handelt es sich um geplante und nach der prognostizierten Liquiditätslage der Fondsgesellschaft mögliche Barauszahlungen an die Anleger. Die Auszahlungen stellen steuerlich Entnahmen dar und sind grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Entnahmen der Anleger können gemäß § 4 Abs. 4 a EStG zu Überentnahmen (Entnahmen, die die Summe des Gewinns und der Einlagen des Wirtschaftsjahres übersteigen) auf der Ebene der Gesellschaft führen. Bei Vorliegen solcher Überentnahmen kann der Schuldzinsenabzug der Gesellschaft eingeschränkt sein. In Höhe von 6% der Überentnahmen erfolgt eine Hinzurechnung auf den steuerlichen Gewinn der Gesellschaft. Die Obergrenze für diese Hinzurechnung bilden die im Wirtschaftsjahr angefallenen Schuldzinsen abzüglich EUR 2.050. Die Aufteilung der Hinzurechnung auf die Anleger erfolgt gemäß BFH-Urteil vom 29. März 2007 (BStBl II 2008, 420) im Verhältnis ihres Anteils an den Schuldzinsen.

## Gewinnthesaurierung

Gemäß § 34a EStG können nicht entnommene Gewinne bei Personengesellschaften auf Antrag mit einem ermäßigten Steuersatz von 28,25% zzgl. Solidaritätszuschlag besteuert werden. Soweit der begünstigt besteuerte Gewinn in späteren Jahren vom Steuerpflichtigen wieder entnommen wird (spätestens bei Auflösung der Gesellschaft/Verkauf der Gesellschaftsanteile), ist insoweit eine Nachversteuerung in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorzunehmen. Der Antrag kann aber vom Steuerpflichtigen nur gestellt werden, wenn er zu mehr als 10% am Gewinn der Fondsgesellschaft beteiligt ist oder sein Gewinnanteil mehr als EUR 10.000 beträgt. Ob die Gewinnthesaurierung für den Steuerpflichtigen sinnvoll ist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da dies von einer Reihe individueller Faktoren abhängig ist. Vor einer Gewinnthesaurierung sollte daher der persönliche Steuerberater hinzugezogen werden.

## 10.1.2 Besteuerung auf Ebene des Anlegers

Dem Anleger werden negative (nach Anwendung und Prüfung von §§ 15 b, 15 a EStG verbleibende Verluste) oder positive Einkünfte (nach Verrechnung gemäß §§ 15 b, 15 a EStG verbleibende Gewinne) aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft zugewiesen, die sein persönlich zu versteuerndes Einkommen beeinflussen. **Weder die Emittentin noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.**

Steuerlich kann eine Ergebnisgleichstellung nicht erreicht werden; deshalb können unterschiedliche Steuerbelastungen entstehen. Die negativen bzw. positiven Einkünfte werden auf Ebene der Fondsgesellschaft durch das Betriebsfinanzamt gesondert und einheitlich für jeden einzelnen Anleger festgestellt und den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger von Amts wegen mitgeteilt.

Die gewerblichen Einkünfte unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Der Einkommensteuersatz beträgt bei einem zu versteuernden Einkommen bis zu EUR 255.447 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 508.894) zwischen ca. 14% und ca. 42%. Bei einem höheren Einkommen beträgt der Einkommensteuersatz 45%.

Etwasige Verluste, die im Jahr der Entstehung nicht mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb oder mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, können bis zu einem Betrag von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) auf den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Auf Antrag des Anlegers gegenüber dem zuständigen Wohnsitzfinanzamt kann vom Verlustrücktrag ganz oder teilweise abgesehen werden. Durch den Verlustrücktrag nicht ausgeglichene negative Einkünfte sind in die folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) unbeschränkt, darüber hinaus in Höhe bis zu 60% des EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000)

übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abzuziehen (§ 10d Abs. 1 und 2 EStG).

Neben der Einkommensteuer hat der Anleger einen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% seiner festgesetzten Einkommensteuer zu entrichten. Die Kirchensteuer ist in Abhängigkeit zu der Kirchengemeinschaft und dem Wohnsitz des Anlegers ebenfalls zusätzlich zu entrichten.

Gemäß § 35 EStG kann sich durch die Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer eine einkommensteuerliche Entlastung für den Anleger ergeben. Die Anrechnung beträgt derzeit das 3,8-fache des auf den Gesellschafter anteilig entfallenen Gewerbesteuermessbetrags, höchstens jedoch die anteilig gezahlte Gewerbesteuer. Diese Vergünstigung ist jedoch beschränkt auf die tatsächlich festzusetzende Einkommensteuer des Anlegers.

### 10.1.3 Beendigung und Veräußerung der Beteiligung

Veräußert ein Anleger seine Beteiligung oder scheidet er aus anderen Gründen aus der Gesellschaft aus, so kann ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entstehen. Das Gleiche gilt bei einer Betriebsaufgabe oder im Fall der Liquidation der Fondsgesellschaft. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungserlös das Kapitalkonto (geleistete Einlagen zuzüglich Gewinne abzüglich Verluste und Ausschüttungen)

übersteigt. Aufgabegewinn ist der Betrag, um den der anteilige, an die Gesellschafter auszukehrende Liquidationserlös das Kapitalkonto übersteigt. Sollte das Kapitalkonto des Anlegers durch Verlustzuweisung und Entnahmen negativ geworden sein und der Veräußerungspreis EUR 0 betragen, kann es dennoch zu einem Veräußerungsgewinn kommen.

Dieser Veräußerungsgewinn ist bei dem einzelnen Anleger einkommensteuerpflichtig (§ 16 Abs. 1 und 3 EStG). Er wird grundsätzlich dadurch begünstigt, dass diese außerordentlichen Einkünfte nur mit 1/5 steuerlich erfasst werden und die hierauf entfallene Einkommensteuer verfünffacht wird (§ 34 Abs. 1 EStG). Dadurch wird die Einkommensteuerprogression etwas abgemildert. Daneben können Steuerpflichtige, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder die im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsuntüchtig sind (unter weiteren Voraussetzungen), zusätzliche steuerliche Begünstigungen (ermäßigten Steuersatzes nach § 34 Abs. 3 EStG) in Anspruch nehmen.

Aufgrund des Umstandes, dass die Fondsgesellschaft voraussichtlich als gewerblicher Grundstückshändler tätig wird, kommt für Veräußerungs- Aufgabegewinne eine Besteuerung gemäß § 34 Abs. 1 EStG (Fünftel-Regel) ebenso wenig in Betracht wie die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes nach § 34 Abs. 3 EStG für Anleger, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsuntüchtig sind.

## 10.2 GEWERBESTEUER

Die Gesellschaft ist gemäß § 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) als gewerblich tätige Personengesellschaft gewerbesteuerpflichtig. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag gemäß § 7 GewStG. Der Gewerbeertrag ermittelt sich aus dem einkommensteuerrechtlichen Ergebnis unter Berücksichtigung der Hinzurechnungen und Kürzungen nach den Vorschriften der §§ 8 und 9 GewStG. Die Gewerbesteuer ist gemäß § 4 Abs. 5a EStG nicht als Betriebsausgabe abzugsfähig.

Gewerbesteuerverluste sind nach dem Rechtsstand ab 2004 bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1.000.000 vortragsfähig und mit zukünftigen Gewerbeerträgen verrechenbar. Der EUR 1.000.000 übersteigende maßgebende Gewerbeertrag ist darüber hinaus bis zu 60% der noch nicht berücksichtigten Fehlbeträge der vorangegangenen Jahre zu kürzen (§ 10a GewStG).

Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge sind an die Person des Steuerpflichtigen gebunden. Scheidet ein Anleger aus, so entfällt der auf diesen anteilig entfallene Vortrag des Gewerbesteuerverlustes (§ 10a GewStG). Infolge von Gesellschafterwechseln

kann es deshalb zu einer höheren Gewerbesteuerbelastung auf Ebene der Gesellschaft und damit für die verbleibenden Steuerpflichtigen kommen. Entsprechend § 13 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages ist die Mehrbelastung durch den ausscheidenden Anleger zu tragen.

Der Gewinn aus der Veräußerung eines Mitunternehmeranteils oder der Aufgabe des Betriebes unterliegt zudem gemäß § 7 Satz 2 GewStG nur insoweit nicht dem Gewerbeertrag, als er auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer entfällt. Dies bedeutet, dass bei Beteiligung einer Kapitalgesellschaft an der Gesellschaft der Veräußerungs-/ Aufgabegewinn immer anteilig gewerbesteuerpflichtig ist. Auch bei der Beteiligung von natürlichen Personen über eine andere Personengesellschaft ist die Gewerbesteuerpflicht gegeben. Aufgrund des Umstandes, dass die Fondsgesellschaft voraussichtlich als gewerblicher Grundstückshändler tätig wird, könnten Veräußerungsgewinne indes auch als voll gewerbesteuerpflichtige laufende Gewinne qualifiziert werden.

## 10.3 UMSATZSTEUER

Soweit der Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft im Erwerb bzw. der Bewirtschaftung von Immobilien besteht, ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 4 Nr. 9 bzw. Nr. 12 Umsatzsteuergesetz („UStG“) Umsätze im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw. der Bewirtschaftung von Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Fondsgesellschaft in Bezug auf eine Grundstückslieferung bzw. eine Grundstücksvermietung oder -verpachtung zur Umsatzsteuer gem. § 9 UStG optieren, um eine Abzugsberechtigung hinsichtlich damit zusammenhängender Vorsteuern zu erlangen. Bei Veräußerung eines Grundstücks kann im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen auch eine bereits nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegen, welche zur umsatzsteuerlichen Sonderrechtsnachfolge des Erwerbers und zum Eintritt des Erwerbers in Vorsteuerberichtigungszeiträume des Veräußerers führen kann (§ 1 Abs. 1a, § 15a Abs. 10 UStG).

Da die umsatzsteuerliche Behandlung einer Grundstückslieferung bzw. Grundstücksvermietung oder -verpachtung vom

jeweiligen Einzelfall abhängt und bei der umsatzsteuerlichen Behandlung Unsicherheiten verbleiben können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insoweit – insbesondere auch infolge von Betriebsprüfungen – zu nachteiligen umsatzsteuerlichen Folgen für die Fondsgesellschaft, etwa in Form nicht abziehbarer Vorsteuern, kommen kann. Insoweit ist nicht gänzlich auszuschließen, dass derartige nachteilige umsatzsteuerliche Folgen beim Anleger auch zum Totalverlust der Einlage sowie des Ausgabeaufschlags führen könnten.

### Gesellschafteranteile

Gemäß EuGH-Urteil vom 26.06.2003 erbringt eine Personengesellschaft bei der Aufnahme eines Gesellschafters gegen Zahlung einer Bareinlage an diesen keine Dienstleistung gegen Entgelt im Sinne des Artikels 2 Nummer 1 der 6. EG-Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17.05.1977. Damit handelt es sich bei der Ausgabe der Anteile um einen nicht steuerbaren Umsatz im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

## 10.4 GRUNDERWERBSTEUER

Das Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“) sieht vor, dass eine Grunderwerbsteuerpflicht nicht nur mit der Übertragung von Grundstücken („Asset Deal“), sondern insbesondere auch bei der Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften („Share Deal“) und infolge von Umwandlungsvorgängen ausgelöst werden kann. Ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn sich bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs. 2a GrEStG). Auch ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer Anteile der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers oder in der Hand von herrschenden und abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen oder in der Hand von abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen allein vereinigt werden würden, oder auch die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 95 % der Anteile der Gesellschaft, kann einen grunderwerbsteuerbaren Vorgang begründen (§ 1 Abs. 3 GrEStG). Es ist sicherzustellen,

dass der Beginn der Investitionsphase so gesteuert wird, dass nicht schon während der Investitionsphase ein Gesellschafterwechsel in Bezug auch anfänglich akquirierte Anlageobjekte eintritt. Zu beachten ist zudem, dass kürzlich eine neue Vorschrift in das GrEStG eingeführt wurde (§ 1 Abs. 3a GrEStG), nach der Grunderwerbsteuer auch aufgrund einer 95%-igen (unmittelbaren und/oder mittelbaren) wirtschaftlichen Beteiligung anfallen kann.

Insbesondere sofern es während der Dauer der Fondsgesellschaft zu einem Gesellschafter- bzw. Treugeberwechsel entsprechend den vorstehenden Ausführungen kommt, kann daher – unabhängig einer etwaigen Übereignung von Grundstücken – eine Grunderwerbsteuerpflicht der Fondsgesellschaft eintreten (§ 1 Abs. 2a GrEStG). Möglich ist zudem, dass einzelne Bundesländer während des Investitionszeitraums den Grunderwerbsteuersatz erhöhen.

Diese mögliche zusätzliche steuerliche Belastung, insbesondere durch Grunderwerbssteuer, wurde seitens der Fondsgesellschaft nicht berücksichtigt. Daher kann dies das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft zusätzlich belasten und zu einer weiteren Verschlechterung der prognostizierten Ausschüttung für den Anleger führen.

## 10.5 ERBSCHAFTSTEUER UND SCHENKUNGSTEUER

Die Übertragung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch Schenkung oder durch Erbschaft unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Ob eine Steuerschuld entsteht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da dies von einer Reihe individueller Faktoren abhängig ist (z. B. Art und Höhe des Erwerbs, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen, Freibeträge usw.). Vor einer beabsichtigten Übertragung sollte daher der persönliche Steuerberater hinzugezogen werden.

Steuerpflichtiger Erwerb im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes ist die Bereicherung des Erwerbers. Nach § 12 Abs. 5 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wertverhältnisse auf den Todes- bzw. Schenkungszeitpunkt ein Steuerwert zu ermitteln. Im Fall, dass der Anleger mittelbar als Treuhandkommanditist beteiligt ist, soll Gegenstand der Zuwendung der Herausgabeananspruch des Treugebers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder auf Rücküberweisung des Treugutes sein. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeananspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes (Erlass des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen vom 16. September 2010, DStR 2010, 2084).

Bei der Bewertung des Betriebsvermögens von Personengesellschaften soll als Steuerwert der gemeine Wert im Sinne des § 9 BewG angesetzt werden (§ 109 Abs. 2 S. 1 BewG). Die Ermittlung des gemeinen Werts soll wie bei Anteilen an Kapitalgesellschaften erfolgen (§ 109 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 11 Abs. 2 BewG). Danach ist der gemeine Wert vorrangig aus Verkäufen abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt

stattgefunden haben. Sind solche Verkäufe nicht erfolgt, soll der gemeine Wert des Betriebsvermögens unter Berücksichtigung allgemeingültiger Bewertungsmethoden, die ein Erwerber bei der Bemessung des Kaufpreises zugrunde legen würde, erfolgen (§ 11 Abs. 2 BewG).

Für Betriebsvermögen existiert eine Regelverschonung mit einer Verschonungsoption gemäß den §§ 13a und 13b ErbStG. Da die Fondsgesellschaft jedoch nur Grundstücke hält, die nach § 13b Abs. 2 Nr. 1 ErbStG zum Verwaltungsvermögen zugerechnet werden, sind die Verschonungsregelungen voraussichtlich nicht anwendbar.

Darüber hinaus besteht je nach den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker die Zuordnung zu einer Steuerklasse gemäß § 15 ErbStG, einem Freibetrag gemäß § 16 ErbStG und in Abhängigkeit des steuerpflichtigen Erwerbs ein individueller Steuersatz gemäß § 19 ErbStG.

Mit Urteil vom 17. Dezember 2014 (Az.: 1 BvL 21/12) hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass die bisherigen Begünstigungen für die Übertragung von betrieblichen Vermögen (§§ 13a, 13b ErbStG) verfassungswidrig sind und hat dem Gesetzgeber eine gesetzliche Neuregelung bis spätestens zum 30.06.2016 aufgegeben. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die gesetzliche Neuregelung noch nicht erfolgt. Es kann in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden, dass eine etwaige Neuregelung dazu führt, dass sich die Erbschaft- oder Schenkungsteuerbelastung im Vergleich zum jetzigen Recht erhöht.

## 10.6 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorstehenden Ausführungen berücksichtigen den Stand der Steuergesetzgebung, der Rechtsprechung und die Veröffentlichungen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Zum Risiko aufgrund diesbezüglicher Veränderungen wird auf das vorstehende Kapitel 6.2.5.3 („Steuerliche Risiken“) verwiesen.



# BERATUNG UND AUSLAGERUNG

Die KVG wird im Rahmen der Fondsverwaltung Teile der ihr mit Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Fondsgesellschaft übertragenen Aufgaben auf Dritte übertragen. Dies erfolgt entweder im Wege der Auslagerung gemäß § 36 KAGB oder durch Hinzuziehung von Dritten als

Dienstleister, gegebenenfalls auch der publicly Finanzgruppe angehöriger Unternehmen. Die insofern involvierten Gesellschaften werden, soweit sie im Zeitpunkt der Fondsaufgabe bereits feststehen, nachfolgend aufgezeigt.

## 11.1 AUSLAGERUNG DER KVG

Die KVG hat nachfolgende Tätigkeitsbereiche auf Dritte ausgelagert bzw. wird dies in Kürze tun.

### 11.1.1 Property Management/ Objektverwaltung

Die publicly AG hat Teile der laufenden Objektverwaltung übernommen. Gegenstand des zwischen der KVG und der publicly AG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages sind die laufende Immobilienverwaltung, einschließlich des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Objektmanagements, für die in der entsprechenden Anlage des Vertrages aufgeführten Anlageobjekte der Fondsgesellschaft. Die Durchführung von Unterauslagerungen ist grundsätzlich zulässig.

### 11.1.2 Geldwäsche- und Compliance-Beauftragter; Interne Revision

Zu der Überwachung der Einhaltung bestehender Geldwäsche- und Compliance-Regelungen bedient sich die KVG eines externen Dienstleisters. Dies gilt gleichermaßen für die Aufgabewahrnehmung der Internen Revision.

Ein externer Compliance-Beauftragter wird die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien sowie die Gesamtheit der

Unternehmensgrundsätze in regelmäßigen Abständen überprüfen. Dies gilt gleichermaßen für den Geldwäsche-Beauftragten. Durch eine externe Besetzung beider Positionen ist eine unabhängige und herausgehobene Stellung außerhalb der Unternehmensstruktur der KVG gewährleistet, um der besonderen Bedeutung beider Funktionen zu entsprechen. Durch diese strukturelle Trennung wird insbesondere dem Willen des Gesetzgebers entsprochen, der Tätigkeit des Geldwäsche- und Compliance-Beauftragten eine Position einzuräumen, die es ihm erlaubt, die erforderlichen Belange gegenüber Mitarbeitern und Geschäftsleitung unabhängig und mit dem gebotenen Nachdruck zu vertreten.

### 11.1.3 IT-Dienstleistungen

Die KVG hat die publicly AG mit der Bereitstellung von Serverleistungen beauftragt. Die publicly AG ist insoweit grundsätzlich zur Durchführung von Unterauslagerungen berechtigt.

## 11.2 INANSPRUCHNAHME WEITERER DIENSTLEISTER

### 11.2.1 Verträge Zeichnungsphase

Die Fondsgesellschaft hat im Hinblick auf die Produktstrukturierung und die Vermittlung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft verschiedene, nachfolgend dargestellte Verträge abgeschlossen:

#### A. Konzeptionierungs- und Marketingvertrag

Im Rahmen des zwischen der Fondsgesellschaft und der KVG geschlossenen Konzeptionierungs- und Marketingvertrages wurde die Fondsverwalterin mit der Produktstrukturierung und der Erstellung der entsprechenden Dokumentation

beauftragt. Daneben beinhaltet der Vertrag Komponenten des Marketings, nach denen die Fondsverwalterin im Rahmen der Eigenkapitaleinwerbung verschiedene Tätigkeiten übernimmt. Für diese Leistungen erhält die Fondsverwalterin eine Vergütung in Höhe von 3,57% des von der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag), inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die KVG hat im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die publicly AG mit Teilen der vorbenannten Marketingleistungen für die Dauer der Emissionsphase beauftragt. Dafür erhält die publicly AG von der publicly Performance GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,13% des von der Fondsgesellschaft eingeworbenen Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag), inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

## B. Vertrag über die Einwerbung des Eigenkapitals

Mit der Einwerbung des Eigenkapitals hat die Fondsgesellschaft die Fondsverwaltung beauftragt, die ihrerseits verschiedene Vertriebspartner anbinden wird. Die Fondsverwaltung und ihre Vertriebspartner erhalten für die Vermittlung von Beteiligungen an dem pubity Performance Fonds Nr. 8 eine erfolgsabhängig, prozentuale Vergütung, die nach Geldeingang und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist gegen Rechnungslegung durch die Fondsgesellschaft gezahlt wird.

Die Gesamthöhe der Provisionen setzt sich aus der Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung i.H.v. 9% des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) und des darüber hinaus anfallenden Ausgabeaufschlags i.H.v. bis zu 5% des gezeichneten Kommanditkapitals zusammen; sie beträgt somit insgesamt bis zu 14% des gezeichneten Kommanditkapitals, inklusive der ggf. darauf zu erbringenden Umsatzsteuer (ohne Ausgabeaufschlag).

Daneben ist vertraglich vereinbart, dass die KVG den ihr zustehenden Anteil an den erwirtschafteten Mehrerlösen – nach eigenem Ermessen – an ihre einzelnen Vertriebspartner als Vertriebsprovision weiterreichen kann. Die Beträge sind der Höhe nach jedoch auf jeweils bis zu 2% der Summe der absoluten Mehrerlöse der Fondsgesellschaft pro Vertriebspartner begrenzt.

### 11.2.2 Durchführung der Due Diligence

Auch im Rahmen der Durchführung der Due Diligence Prüfungen wird sich die KVG (weiterer) externer Dienstleister bedienen.

#### Technische Due Diligence

Die KVG wird mit der Durchführung der „Technischen Due Diligence“ externe Dienstleister, beauftragen. Die „Technische Due Diligence“ erfasst insbesondere die Recherche sowie die fundierte Aufbereitung von technischen Angaben im Hinblick auf die unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden Immobilien. Darauf aufbauend soll der technische Zustand der Immobilien und die Aussagefähigkeit der Bestandsdokumentation umfassend analysiert werden.

#### Immobilien Due Diligence

Vor dem Erwerb von Anlageobjekten erfolgt eine individuelle Bewertung der Immobilien im Rahmen einer „Immobilien Due Diligence“ durch Sachverständige. Diese werden jeweils im Einzelfall ausgewählt und haben ihre Qualifikation bereits im Rahmen der notwendigen Anzeige ihrer Verwendung auch als externe Bewerter nach dem KAGB durch Übermittlung entsprechender Unterlagen gegenüber der Aufsichtsbehörde unter Beweis gestellt. Auf Grundlage von Grundbuchauszügen, vorliegender Verkehrswertgutachten, Vorortrecherchen und Objektbesichtigungen werden zudem die aus dem freihändigen Verkauf bzw. aus einer Zwangsversteigerung erzielbaren Erlöse ermittelt und jeweils in einem Businessplan zusammengefasst.

#### Legal Due Diligence

Die pubity Performance GmbH wird für die Fondsgesellschaft unabhängige Rechtsanwälte mit der Durchführung einer „Legal Due Diligence“ und der Erstellung entsprechender Due Diligence Berichte beauftragen, die die Grundlage für den Abschluss der Kaufverträge über die zu erwerbenden Vermögensgegenstände bilden.

#### Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion

Mit der Durchführung der „Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion“ kann die KVG im freien Ermessen – soweit rechtlich zulässig – Dritte beauftragen, die beispielsweise die abzuschließenden Kaufverträge vorbereiten und prüfen sowie die Kaufvertragsverhandlungen mit den Verkäufern führen.

### 11.2.3 Steuer- und Rechtsberatung

Es werden jeweils mit Steuerberatern sowie mit Rechtsanwälten jeweils Verträge über laufende Beratungsleistungen abgeschlossen werden. Dabei wird die Höhe der Vergütung in Abhängigkeit von den erbrachten Rechts- und Steuerberatungsleistungen vereinbart werden.





# 1 2

BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR,  
PRÜFER

## 12.1 JAHRESBERICHT UND INFORMATIONSMÖGLICHKEITEN DES ANLEGERS NACH § 300 KAGB

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte der Fondsgesellschaft sind kostenlos bei der KVG, der publicly Performance GmbH, Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig sowie im Internet unter [www.publicly.de](http://www.publicly.de) erhältlich.

Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird den Anlegern einmal im Jahr zur Verfügung gestellt. Zeitgleich erteilt die KVG gemäß § 300 KAGB gegenüber Anlegern weitere, nachfolgend aufgezeigte Auskünfte:

- Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der Fondsverwaltung zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme;

- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der betreffenden Fondsgesellschaft.

Neben einem jeden Anleger erteilt die KVG unter vorstehenden Kontaktdaten auch einem am Erwerb eines Anteils Interessierten in schriftlicher Form Auskunft über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngste Entwicklung bei den Risiken und Renditen.

Sofern sich eine Änderung im Hinblick auf die Haftung der Verwahrstelle ergibt, werden die Anleger unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer überregionalen Tageszeitung durch die KVG informiert werden.

## 12.2 WEITERE KOMMUNIKATIONSSTRUKTUREN

Die KVG trifft alle notwendigen Vorkehrungen, um eine Verbreitung der Jahresberichte sowie aller weiteren zu publizierenden bzw. den Anlegern zur Verfügung zu stellenden Informationen und Unterlagen sicherzustellen.

Hierzu wird, abhängig von der Art der zu kommunizierenden Tatsache, eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger, in

einer überregionalen Tageszeitung oder auf der Homepage der KVG vorgenommen. Daneben stellt die KVG im Rahmen der Anlegerverwaltung sicher, dass sich die persönlichen Daten der Anleger jederzeit auf einem aktuellen Stand befinden, um diesen in Textform alle relevanten Informationen und Unterlagen zukommen lassen zu können.

## 12.3 GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr; es beginnt mithin am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

## 12.4 JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Die KVG beabsichtigt, die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, mit der Prüfung der Jahresabschlüsse zu beauftragen. Für das Geschäftsjahr 2015 hat dies bereits Eingang in den Gesellschaftsvertrag gefunden.

# REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES PUBLIKUMS-AIF

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet am 31.12.2021. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu zwei Jahre beschließen, wenn eine Liquidation der Fondsgesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht.

Dem Anleger steht ein außerordentliches (gesetzliches) Kündigungsrecht seiner Beteiligung zu, das im Falle der Ausübung jedoch nicht zur Auflösung der Fondsgesellschaft als solcher führt. Lediglich der kündigende Gesellschafter scheidet in diesem Fall aus der Fondsgesellschaft aus, deren Fortbestehen hiervon unberührt bleibt.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben steht der Verwahrstelle das Recht zur fristlosen Kündigung des Bestellungsvertrages der KVG zu, sofern die KVG aus einem anderen Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird.

Die KVG kann die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Die Kündigung der Fondsverwaltung wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht; die Anleger werden hierüber mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich informiert.

In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass die Fondsverwaltung von der Fondsgesellschaft selbst in Form einer sogenannten „internen Kapitalverwaltungsgesellschaft“ übernommen wird oder eine andere lizenzierte, externe KVG die Aufgaben der Fondsverwaltung übernimmt. Jedwede Vorgehensweise stünde unter dem Vorbehalt der Genehmigung seitens der Aufsichtsbehörde. Sofern eine Übertragung der mit der Fondsverwaltung einhergehenden Aufgaben nach vorstehend aufgezeigten Wegen nicht gelingt, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über und die Fondsgesellschaft wird aufgelöst und liquidiert. Die Gesellschafter sind insoweit befugt, die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zu beschließen. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an die Erstellung eines Jahresberichts eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens genügt.

Im Fall der Abwicklung der Fondsgesellschaft ist durch den Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, ein Abwicklungsbericht zu erstellen, der ebenfalls den Anforderungen eines Jahresberichts eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens genügen muss.

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

# 14

INFORMATIONSPFLICHTEN,  
WIDERRUFSRECHT

Die vorliegenden Informationen dienen den Informationspflichten gemäß § 312d) Abs. 2 BGB i.V.m. Artikel 246b) § 1 und § 2 EGBGB (Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei

Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen) hinsichtlich der Beteiligung an der pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („pubilty Performance Fonds Nr. 8“).

## I. Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### A. Die Fondsgesellschaft

Firma	pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Handelsregister	Amtsgericht Leipzig, HRA 17305
Gründung	16.03.2015 (Tag der Eintragung im Handelsregister)
Persönlich haftende Gesellschafterin	pubilty Emissionshaus GmbH
Vertretung	Persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
Geschäftsanschrift/-sitz	Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger

### B. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft

Firma	pubilty Emissionshaus GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Leipzig, HRB 28806
Gründung	07.09.2012 (Tag der Eintragung im Handelsregister)
Stammkapital	EUR 150.000
Gesellschafter	pubilty AG (100%)
Vertretung	Thomas Olek, Johannes Kraus und Konrad Mech (Geschäftsführer)
Geschäftsanschrift/-sitz	Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig
Eigenschaft	Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen
Unternehmensgegenstand	Verwaltung eigenen Vermögens, die Beteiligung an anderen Unternehmen und die persönliche Haftung als Komplementärin



### C. Treuhandkommanditist

Firma	HF Treuhand GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Köln, HRB 78352
Gründung	18.12.2003
Stammkapital	EUR 25.200
Vertretung	Manuela Hürter (Geschäftsführerin)
Gesellschafter	WP, StB Joachim Hürter (50%), RA, WP, StB Wolfgang Faillard (50%)
Geschäftsanschrift/-sitz	Salierring 47-53, 50677 Köln
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die betriebswirtschaftliche Beratung von Unternehmen sowie die Übernahme und Durchführung von Treuhandaufträgen nach Maßgabe der jeweiligen Treuhandverträge

### D. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft

Firma	publity Performance GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Leipzig, HRB 28356
Gründung	23.05.2012
Stammkapital	EUR 500.000
Gesellschafter	publity AG (100%)
Vertretung	RA Christoph Blacha und Frederik Mehlitz (Geschäftsleiter)
Aufsichtsrat	WP, StB Joachim Hürter (Aufsichtsratsvorsitzender), RA, WP, StB Wolfgang Faillard (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender), Mario Linkies (Aufsichtsrat)
Geschäftsanschrift/-sitz	Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig
Funktionen	Fondsverwaltung der Fondsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“), insoweit insbesondere Durchführung von Portfolioverwaltung und Risikomanagement
Unternehmensgegenstand	Gegenstand der Gesellschaft ist die kollektive Vermögensverwaltung insbesondere von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF in der Assetklasse Immobilie

### E. Die Verwahrstelle der Fondsgesellschaft

Firma	Caceis Bank Deutschland GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 119107
Vertretung	Bastien Charpentier, Christoph Wetzels, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand (Geschäftsleitung)
Stammkapital	EUR 5.113.000,00 (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Lilienthalallee 34-36, 80339 München
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB

Die für die Emittentin, die sie verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Verwahrstelle zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28 in 60439 Frankfurt am Main.

## Information zu den Vertragsverhältnissen

Der im Verkaufsprospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag des publicly Performance Fonds Nr. 8, der Treuhandvertrag, die Anlagebedingungen sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

### A. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage sowie Zustandekommen der Verträge (Beteiligung des Anlegers)

Die wesentlichen Merkmale der Kapitalanlage ergeben sich insbesondere aus dem vorliegenden Verkaufsprospekt. Mit dem Beitritt beteiligt sich der Anleger grundsätzlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem publicly Performance Fonds Nr. 8. Der Anleger ist in Abhängigkeit von seiner Beteiligungsquote nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages am wirtschaftlichen Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Emissionsphase möglich.

Voraussetzung für die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft ist die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Des Zugangs der Annahmeerklärung beim Anleger bedarf es nicht. Er wird jedoch zeitnah nach Annahme mit gesondertem Schreiben über die Annahme der Beitrittserklärung informiert.

Der Treuhandvertrag kommt zustande durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) durch den beitretenden Anleger (Treugeber) und die Annahme dieses Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrages durch die Treuhandkommanditistin, die auf der Beitrittserklärung gegenzeichnet. Die Annahmeerklärung wird per Post an den Anleger übersandt, der tatsächliche Zugang hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Vertragsschlusses.

Die Treuhandkommanditistin hält nach Maßgabe des in vorgenannter Weise geschlossenen Treuhandvertrages den Anteil des Anlegers an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, aber für Rechnung des Anlegers. Im Falle einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers hat dieser der persönlich haftenden Gesellschafterin eine Handelsregistervollmacht zur Eintragung in das Handelsregister zu erteilen.

### B. Widerrufsrechte, Besondere Widerrufsfolgen

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

1. Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe vorstehende Angaben) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss sowie Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige

Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die der Beitrittserklärung beigelegt ist, erläutert.

2. Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an der Fondsgesellschaft eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist als auch die Einlage jedenfalls teilweise bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Ein darüber hinaus gehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

1. Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes: Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang. Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.
2. Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das

nähergehend nach den Regelungen des § 18 des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist.

3. Die vorstehenden Ziffern (1) und (2) gelten entsprechend in den Fällen des Nachtragswiderrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB.

Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerruffolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne der vorstehenden Ziffer (1) dem Charakter der Fondsgesellschaft als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und die Gesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbandes dann ausschließlich die Regelungen der Gesellschaft – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird die Gesellschaft für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht der Fondsgesellschaft, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrages gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrages.

### **C. Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet am 31.12.2021. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu zwei Jahre beschließen, wenn eine Liquidation der Fondsgesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht.

Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers ist ausgeschlossen. Scheidet ein Anleger aufgrund einer außerordentlichen Kündigung aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich nach § 18 des Gesellschaftsvertrages bemisst.

### **D. Angaben über den Gesamtpreis einschließlich aller Steuern, die der Unternehmer abführen muss, und sonstiger Preisbestandteile**

Der Anleger hat gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung die Gesamtzeichnungssumme zuzüglich Ausgabeaufschlag zu leisten. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich EUR 10.000, wobei diese durch 1.000 ohne Rest teilbar sein muss. Die Fondsgeschäftsführung kann im Wege der Einzelfallentscheidung eine niedrigere Einlagesumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000,00 zulassen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung und §§ 3, 4 des Gesellschaftsvertrags und den entsprechenden weiteren Hinweisen im Verkaufsprospekt. Dem Anleger entstehen zusätzliche Kosten, sofern er sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen lässt.

Hinsichtlich der von der Fondsgesellschaft sowie dem Anleger voraussichtlich zu leistenden Steuern wird auf die

Ausführungen im Kapitel 10 („Steuerliche Grundlagen im Grundzügen“) dieses Verkaufsprospektes verwiesen.

### **E. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Lieferung oder Erfüllung**

Der Anleger hat seine Gesamtzeichnungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu zahlen. Hinsichtlich des Einzahlungstermins sowie der sonstigen Einzahlungsmodalitäten wird auf § 4 des Gesellschaftsvertrages, die Angaben im Kapitel 7.2.1 („Gesellschaftsvertrag“) des Verkaufsprospektes sowie die Beitrittserklärung verwiesen. Die Gesamtzeichnungssumme ist auf das in der Beitrittserklärung bezeichnete Einzahlungskonto der Fondsgesellschaft zu zahlen. Erfüllung tritt ein, soweit der Anleger im Rahmen des abgeschlossenen Treuhandvertrages seine Kommanditeinlage geleistet hat.

### **F. Risikohinweis**

Die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist, wie jede unternehmerische Beteiligung, mit Risiken verbunden, die im Extremfall zum Totalverlust der geleisteten Zahlungen und gegebenenfalls zusätzlichen Vermögensschäden führen können. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 6 („Risiken der Beteiligung“) dargestellt.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich gekennzeichnet sind. Auf diese Schwankungen hat die Fondsgesellschaft keinen Einfluss und auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft.

### **G. Gültigkeitsdauer**

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Fondsgesellschaft können nur erworben werden, solange die Emissionsphase der Fondsgesellschaft nicht beendet ist.

### **H. Zugrunde gelegtes und anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache**

Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft sowie der Fondsverwalterin, insbesondere auch das vorvertragliche Schuldverhältnis, findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Ansprüche ist, soweit gesetzliche zulässig, Leipzig, im Fall von Ansprüchen aus dem Treuhandvertrag, soweit gesetzliche zulässig, der Sitz der Treuhandkommanditistin. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung sowie nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. Insolvenzordnung.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener

Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Etwaige Zugangsvoraussetzungen bestehen nicht. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt/Main  
Telefon: +49 (0) 69 2388-1907  
Telefax: +49 (0) 69 2388-1919

erhältlich.

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

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

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

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

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

Die Publi Performance GmbH hat sich weder der Schlichtungsstelle des BVI noch der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kapitalanlagegesetzbuch die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zuständig.

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

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
– Referat Q 21 –  
Graurheindorfer Straße 108 D-53117 Bonn  
Telefon: +49 (0) 228 4108-0  
Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle-investment@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle-investment@bafin.de)

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

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

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Kapitalanlagenschlichtungsstellenverordnung (KASchlichtV) entnommen werden.

## I. Einlagensicherung

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

# 15

## GLOSSAR

<b>Abtretung</b>	Rechtsgeschäftliche Übertragung einer Forderung auf einen neuen Gläubiger
<b>Auflage des Investmentvermögens</b>	Beginn der Zeichnungsfrist (erfolgt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die BaFin).
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Agio/Aufgeld/Aufschlag auf die nominelle Höhe des gezeichneten Kommanditanteils
<b>AIF</b>	Alternativer Investmentfonds
<b>AIFM</b>	Alternativer Investmentfonds Manager
<b>AIFM-Richtlinie</b>	Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds; Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des KAGB am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert.
<b>Anlageobjekt</b>	Vermögensgegenstände, zu deren Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Regelmäßig sind unmittelbare Immobilien das Anlageobjekt, allerdings sind auch mittelbare Immobilieninvestitionen über Immobiliengesellschaften möglich.
<b>Anschaffungskosten</b>	Summe aller Aufwendungen für den Immobilienkauf (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten, d.h. die neben den Kaufpreis tretenden Kosten, wie bspw. solche der Vertragsvermittlung, des Vertragsabschlusses, der Besichtigung sowie mit der Anschaffung zusammenhängenden Steuern)
<b>Asset Deal/Share Deal</b>	Beim Asset Deal wird das spezifische Wirtschaftsgut erworben, hingegen beim Share Deal Anteile an der entsprechenden Gesellschaft erworben werden.
<b>AO</b>	Abgabenordnung
<b>Asset Klasse</b>	(engl.) Bezeichnung für ein Anlagesegment, in das investiert wird
<b>Asset Management</b>	(engl.) Verwaltung der Anlageobjekte
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>	Verteilung liquider Mittel anteilig auf die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich um Entnahmen.
<b>BaFin</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
<b>Beitrittserklärung</b>	Vereinbarung, mit welcher der Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, auch „Zeichnungsschein“ genannt
<b>Bemessungsgrundlage</b>	Bezugsgröße der Kostenfestsetzung innerhalb der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft (§ 7 Ziffer 2): Durchschnittlicher Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr; wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
<b>BewG</b>	Bewertungsgesetz
<b>BFH</b>	Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BMF</b>	Bundesministerium der Finanzen in Berlin
<b>BStBl</b>	Bundessteuerblatt
<b>Cashflow</b>	(engl. für Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt.
<b>Due Diligence</b>	Detaillierte Untersuchung, Prüfung und Bewertung eines zum Erwerb vorgesehenen Assets oder Unternehmens
<b>Due Diligence im Rahmen der rechtlichen und steuerlichen Transaktion</b>	(rechtliche und steuerrechtliche) Vorbereitung, Ausarbeitung und/oder Prüfung der Portfolio-Kaufverträge
<b>EGBGB</b>	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
<b>Eigenkapital</b>	Finanzmittel, die den Eigentümern (z. B. Gesellschaftern) gehören.
<b>ErbStG</b>	Erbschaftsteuergesetz
<b>EStG</b>	Einkommensteuergesetz
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof
<b>EWR</b>	Europäischer Wirtschaftsraum

<b>Fondsgesellschaft</b>	Die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Zeichnungssumme unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind.
<b>Fremdkapital</b>	Finanzmittel, die durch Dritte über einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden, z. B. Darlehen von Banken.
<b>Fungibilität</b>	Handelbarkeit / Bei Fondsgesellschaften die Möglichkeit der Veräußerung und Übertragbarkeit von Kommanditanteilen.
<b>Geschäftsführende Gesellschafter(in), persönlich haftende Gesellschafter(in)</b>	siehe Komplementär
<b>GewStG</b>	Gewerbesteuergesetz
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>GmbH &amp; Co. KG</b>	Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine GmbH (juristische Person).
<b>GmbHG</b>	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Immobilien Due Diligence</b>	immobilienkaufmännische Due Diligence
<b>Instandhaltung/Instandsetzung</b>	Alle erforderlichen baulichen Maßnahmen, um die Funktionsfähigkeit und Mängelfreiheit des Mietobjekts zu gewährleisten und ggf. eine Wertsteigerung des Objekts zu erzielen, indem die Gebrauchsfähigkeit wiederhergestellt oder verbessert wird.
<b>Investitionsphase</b>	Zeitraum, in dem die Fondsgesellschaft Investitionen tätigt, also Immobilien ankauft. Sie endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, also wenn das verfügbare Kapital investiert ist (vgl. auch Reinvestitionsphase).
<b>Investor</b>	Anleger der Fondsgesellschaft
<b>Juristische Person</b>	Personenvereinigungen, die rechtlich verselbständigt sind (insbesondere Kapitalgesellschaften)
<b>KAGB</b>	Kapitalanlagegesetzbuch
<b>Kapitalgesellschaft</b>	Juristische Personen, die kraft Rechtsform gewerblich tätig sind (z. B. GmbH). Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag
<b>Kapitalkonto</b>	Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen.
<b>KG</b>	Kommanditgesellschaft
<b>Kommanditist</b>	Kommanditist ist die Bezeichnung für einen Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (KG). Im Vergleich zu einem Komplementär haftet er gegenüber den Gesellschaftsgläubigern nur mit dem Betrag der Hafteinlage, die im Handelsregister eingetragen wurde.
<b>Komplementär</b>	Der Komplementär ist der persönlich und unbeschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft.
<b>KVG</b>	Kapitalverwaltungsgesellschaft
<b>Legal Due Diligence</b>	rechtliche Due Diligence
<b>Liquidation</b>	Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen
<b>Liquidationserlös</b>	Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite
<b>Liquiditätsreserve</b>	Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben



<b>Nettoinventarwert</b>	Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörender Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselben als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.
<b>p. a.</b>	Per annum (pro Jahr)
<b>Performance</b>	relatives Maß für das Verhältnis von Ertrag und Risiko einer Kapitalanlage
<b>Personengesellschaft</b>	Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der KG, OHG und GbR. Auch juristische Personen können Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. GmbH & Co. KG.
<b>Platzierungsphase</b>	Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für die Fondsgesellschaft eingeworben wird. Sie endet mit dem Schließungstermin (auch Emissionsphase oder Zeichnungsfrist)
<b>Portfolio</b>	Bestand an Rechten (Forderungen)
<b>RA</b>	Rechtsanwalt
<b>Reinvestitionsphase</b>	Zeitraum, in welchem unter Abweichung von dem vorliegenden Handelskonzept der Fondsgesellschaft keine Anlageobjekte mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen vorgenommen wird. (vgl. auch Investitionsphase).
<b>StB</b>	Steuerberater
<b>Totalgewinn</b>	Der über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielte Gewinn
<b>Treugeber</b>	Beteiligt sich der Investor nur mittelbar, so hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D.h. die Treuhandkommanditistin ist anstatt des Treugebers im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.
<b>Treuhandkommanditist</b>	Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber dem Treugeber (dem Anleger), gemäß Treuhandvertrag über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Der Treuhandvertrag ist im vorliegenden Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt. Die Treuhänderin fungiert hier als Treuhandkommanditistin, sie wird also im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditistin und verwaltet die Beteiligung für den Investor/Anleger/Treugeber. Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber den jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeberkommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat wie ein eingetragener Kommanditist.
<b>UStG</b>	Umsatzsteuergesetz
<b>Verkehrswert</b>	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Ertragswertverfahren).
<b>WP</b>	Wirtschaftsprüfer

# 16

ANHANG

# 16.1 ANLAGEBEDINGUNGEN DER PUBLITY PERFORMANCE FONDS NR. 8 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Stand: 21.01.2016

## Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG,  
Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig,  
(nachstehend „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“ genannt)

extern verwaltet durch die

publity Performance GmbH,  
Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig,  
(nachstehend „zukünftige AIF-KVG“ genannt)

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

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

## I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB;
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2 Anlagegrenzen und -kriterien

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikominimierung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft ist es, im Rahmen einer fortlaufenden Handelstätigkeit Investitionen in der Assetklasse Immobilien überwiegend unmittelbar im Wege des Asset Deals zu tätigen.
3. Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 angelegt.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird insoweit in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 in Form von Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Hotel, Logistik, Handel und Gesundheitsdienstleistungen angelegt.

Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 mit Belegenort in der Bundesrepublik Deutschland angelegt. Eine Allokation des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegen sind, ist ausgeschlossen.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 250.000,00 angelegt.

Mindestens 60% des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2 angelegt, die in Städten mit mindestens 350.000 Einwohnern sowie innerhalb eines darum gelegenen Radius von 50 Kilometern belegen sind.

Jegliche nach § 1 Ziffern 1 und 2 zu erwerbenden Vermögensgegenstände dürfen nur dann erworben werden, soweit der Erwerbspreis weniger als 90% des aktuellen Verkehrswertes gemäß des zu erstellenden Verkehrswertgutachtens beträgt.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs

und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 4 dieser Anlagebedingungen halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem unter Abweichung von dem vorliegenden Handelskonzept der Gesellschaft keine Vermögensgegenstände i.S.v. § 1 Ziffern 1 und 2 mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

### § 3 Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 der Anlagebedingungen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

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

### § 4 Derivate

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

## II. ANTEILKLASSEN

### § 5 Anteilklassen

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

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000,00. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Geschäftsführung ist ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens EUR 5.000,00 zu akzeptieren.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,74% des Ausgabepreises.** Dies entspricht 17,57% der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5% der Kommanditeinlage.

Die Treuhandkommanditistin war berechtigt, ihre Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 12,57% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der Kommanditeinlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

#### 5. Steuern

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

### § 7 Laufende Kosten

#### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 3,25% der Bemessungsgrundlage bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und bis zu 3,05% p. a. der Bemessungsgrundlage in allen weiteren Geschäftsjahren betragen.

Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

#### 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

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

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,8 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31.12.2016 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 571.200,00 p. a. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Der persönlich haftende Gesellschafter des AIF erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % 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 Nettoinventarwerts auszugleichen.
- c) Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,4 % der Bemessungsgrundlage bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und sodann bis zu 0,2 % p. a. der Bemessungsgrundlage in jedem weiteren Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

### 4. Vergütungen auf Ebene von Objektgesellschaften

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

### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,4 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 40.284 p. a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Verwahrstelle kann dem AIF zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

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

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
  - a. Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - b. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - c. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - d. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - e. Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses, die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - f. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - g. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - h. Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - i. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - j. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
  - k. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.
- b) Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a.) anfallen; sie werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, gehen aber mittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 7. Transaktions- und Investitionskosten

Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der

Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6% p. a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### 9. Geldwerte Vorteile

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

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

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10% seines Anteilwertes verlangen.

#### 11. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze kann eine entsprechende Anpassung der genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze vorgenommen werden. Weitere Hinweise hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 Ausschüttung

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

### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01.01. eines jeden Jahres und endet am 31.12..
2. Die Gesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2021 befristet. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn eine Liquidation der Gesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der AIF-KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.  
Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## V. Sonstiges

### § 10 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

## 16.2 GESELLSCHAFTSVERTRAG DER PUBLITY PERFORMANCE FONDS NR. 8 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

### § 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet  
publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, nachstehend „Gesellschaft“ genannt.
2. Der Sitz der Gesellschaft ist Leipzig.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.
2. Auf die Anlagebedingungen der Gesellschaft und die darin enthaltenen Investitionskriterien in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

### § 3 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr, Beitritt und Kündigung

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister. Ihre Dauer ist festgelegt bis zum 31.12.2021. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn eine Liquidation der Gesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung des gemäß § 5 mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht.
2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Es beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endet am darauf folgenden Jahresende.
3. Mit Ausnahme der Treuhandkommanditistin beteiligen sich Anleger an der Gesellschaft entsprechend der Beitrittserklärung mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin (nachfolgend als „Treugeber“ oder „Anleger“ bezeichnet). Dem Beitritt liegen neben der Beitrittserklärung die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages zugrunde.
4. Kündigt die Treuhandkommanditistin ein Treuhandverhältnis aus wichtigem Grund, so gilt dieses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund insoweit auch gegenüber der Gesellschaft, gerichtet auf Teilkündigung der jeweiligen Beteiligung, soweit diese noch nicht auf den betreffenden Treugeber übertragen wurde.  
Kündigt ein Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin, kann er die Übertragung des anteilig für ihn

gehaltenen Kommanditanteils gemäß der Regelungen des § 13 des Treuhandvertrages auf sich verlangen. Er tritt damit unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft ein; mit Übertragung des Kommanditanteils wird der Treuhandvertrag als Verwaltungstreuhand fortgeführt.

5. Kündigt ein Treugeber das mit der Treuhandkommanditistin bestehende Treuhandverhältnis, kann er alternativ die Übertragung des anteilig für ihn gehaltenen Kommanditanteils gemäß der Regelungen des § 13 des Treuhandvertrages auf eine andere Treuhandkommanditistin verlangen.
6. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus, können die Kommanditisten durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 6 Ziffer 6 eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bestellen. Diese tritt ohne Auseinandersetzung der Gesellschaft und mit denselben Rechten und Pflichten wie die ausscheidende persönlich haftende Gesellschafterin in die Gesellschaft ein. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen persönlichen Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus. Ein Anspruch der ausscheidenden persönlich haftenden Gesellschafterin auf Sicherheitsleistung für etwaige Freistellungsansprüche gegen die Gesellschaft besteht nicht.

### § 4 Gesellschafter, Kapitalbeteiligung, Kapitalerhöhung, Haftsumme

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die publity Emissionshaus GmbH mit Sitz in Leipzig. Sie leistet keine Einlage und ist am Kapital der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt.
2. Kommanditistin ist die HF Treuhand GmbH mit Sitz in Köln (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“), als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 10.000,00 (in Worten: Zehntausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen EUR 1.000,00 für eigene Rechnung und im Übrigen mit weiteren Kommanditbeteiligungen für Dritte (Treugeber), für die sie die Beteiligung treuhänderisch hält und verwaltet.
3. Die Treuhandkommanditistin ist bis zur Erreichung eines Kommanditkapitals i.H.v. EUR 30 Mio. (ohne Agio, nachfolgend „Kommanditkapital“) ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihre Beteiligung aufzustocken. Der gemäß § 5 mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte ist ermächtigt und bevollmächtigt, das maximal aufzunehmende Kommanditkapital auf bis zu



EUR 45 Mio. zu erhöhen. Das Recht zur Aufnahme weiterer mittelbar beteiligter Kommanditisten endet mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 31.12.2016 („Emissionsphase“). Der gemäß § 5 mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Emissionsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen bzw. längstens bis zum 30.06.2017 zu verlängern.

Für die Annahme genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin kommen zugleich der Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin und die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft zustande. Die Annahme der Beitrittserklärung liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Treugeber wird jedoch mit gesondertem Schreiben über die Annahme der Beitrittserklärung informiert.

4. Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers beträgt EUR 10.000,00. Geringere Zeichnungssummen in Höhe von mindestens EUR 5.000,00 können im Einzelfall von der Geschäftsführung der Gesellschaft zugelassen werden. Die Zeichnungssummen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Kommanditisten werden in das Handelsregister mit der Haftsumme in Höhe von 10% ihrer gesellschaftsvertraglich bedingenen Pflichteinlage eingetragen. Bei der Treuhandkommanditistin wird jeweils die anteilig erhöhte Hafteinlage in das Handelsregister eingetragen.

Die Kommanditisten haben vorbehaltlich einer abweichenden individuellen Vereinbarung darüber hinaus einen Ausgabeaufschlag i. H. v. 5% der Zeichnungssumme zu zahlen.

5. Das Kommanditkapital (Pflichteinlage) ist in Höhe der in der Beitrittserklärung übernommenen Zeichnungssumme auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto einzuzahlen. Der Beteiligungsbetrag und das Agio werden zwei Wochen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung fällig.

Die bei Einzahlung des Kommanditkapitals entstehenden Kosten tragen die beitretenden Gesellschafter und Anleger. Die Einzahlungen der Gesellschafter und Anleger werden zunächst auf die Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und sodann auf das Agio angerechnet.

6. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, einen Gesellschafter oder Anleger, der seine fällige Einlage trotz schriftlicher Mahnung nach Fristsetzung und Auschlussandrohung ganz oder teilweise nicht erbringt, durch schriftlichen Bescheid aus der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen, ohne dass es insoweit eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.
7. Alle Kommanditisten bevollmächtigen hiermit beziehungsweise mit ihrem Beitritt die persönlich haftende Gesellschafterin unter Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB in ihrem Namen:
  - a) die Beteiligung als Kommanditist zur Gesellschaft in das Handelsregister anzumelden;

- b) für sie die gesetzlich vorgesehenen Anmeldungen zum Handelsregister hinsichtlich dieser Kommanditgesellschaft vorzunehmen, auch im Falle der evtl. Liquidation der Gesellschaft;
- c) ihren Austritt aus der Gesellschaft anzumelden und
- d) die Erhöhung und Herabsetzung ihrer Einlage sowie die Einlagen der anderen Gesellschafter zum Handelsregister anzumelden.

Die Kommanditisten sind verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin bei ihrem Beitritt eine Vollmachtsurkunde vorstehenden Inhalts über die Beteiligung an der Gesellschaft in notariell beglaubigter Form zu übergeben, die auch bei einem Wechsel der persönlich haftenden Gesellschafterin für deren Nachfolger maßgeblich und wirksam bleibt. Die Vollmacht besteht unwiderruflich, solange die Kommanditisten der Gesellschaft angehören. Sie erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers. Soweit erforderlich, sind die Kommanditisten verpflichtet, dem jeweiligen Nachfolger gesondert eine entsprechende Vollmacht zu erteilen. Alle in Zusammenhang mit der Vollmachterteilung sowie der Handelsregistereintragung stehenden Kosten sind von dem jeweiligen Kommanditisten zu tragen.

8. Vorstehende Ziffer 7 gilt entsprechend für Treugeber, die unmittelbar Kommanditisten der Gesellschaft werden.
9. Ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, bzw. deren Einkommen aus einem anderen Grund einem ausländischen Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen, es sei denn, die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt – vorbehaltlich Satz 2 – nach eigenem Ermessen zu. Der Beitritt von Personen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen.

## § 5 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegt grundsätzlich der persönlich haftenden Gesellschafterin. Sie ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Gemäß § 20 Abs. 1 KAGB bedürfen die Verwaltung der Gesellschaft und der Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft einer Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. In diesem Zusammenhang wird die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, die nach diesem Vertrag der Geschäftsführung zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf einen Dritten zu übertragen, der als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) im Sinne des KAGB für die Gesellschaft tätig werden soll („Fondsverwaltung“). Darüber hinaus ist die persönlich haftende

Gesellschafterin befugt, diesen Dritten mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die persönlich haftende Gesellschafterin den Weisungen des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten, eine Lizenz als KVG zu beantragen bzw. zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an ihn gestellt werden, zu erfüllen.

Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter und Anleger an den mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten.

- Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Gesellschaft sowie Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

Bei der Geschäftsführung der Gesellschaft verbleiben nur jene Aufgaben, die zur Sicherstellung der eigenorganischen Geschäftsführung bei den geschäftsführenden Gesellschaftern verbleiben müssen.

- Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte wird im Rahmen der Bestellung ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter und Anleger an die Verwahrstelle.

## § 6 Gesellschafterbeschlüsse, Gesellschafterversammlungen

- Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen und vertretenen stimmberechtigten Stimmen gefasst. Enthaltungen werden auch als solche berücksichtigt und finden keine Berücksichtigung im Rahmen der Zählung nicht abgegebener Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Jeder Kommanditist hat für je EUR 1.000,00 eingezahltes Pflichtkapital eine Stimme. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine Stimme zu. Bei der

Stimmabgabe ist eine Vertretung durch Dritte entsprechend § 6 Ziffer 10 möglich.

- Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Beschlussverfahren herbeigeführt. Im schriftlichen Beschlussverfahren ist stets Beschlussfähigkeit gegeben. Gesellschafterversammlungen als Präsenzversammlungen werden nur in Ausnahmefällen einberufen. Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Mehrheit der stimmberechtigten Stimmen anwesend oder vertreten ist. Ist danach eine Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.
- Schriftliche Beschlussverfahren und Gesellschafterversammlungen werden von der persönlich haftenden Gesellschafterin durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich, insbesondere zur Feststellung des Jahresabschlusses. Wird eine Gesellschafterversammlung einberufen, so führt der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin oder eine von ihm benannte Person den Vorsitz. Gesellschafterversammlungen werden von der persönlich haftenden Gesellschafterin mit einer Frist von vier Wochen einberufen.
- Weiter finden schriftliche Beschlussverfahren und Gesellschafterversammlungen in den von dem Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn das Interesse der Gesellschaft dies erfordert beziehungsweise wenn Kommanditisten, die mehr als 10% des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, ein schriftliches Beschlussverfahren oder die Einberufung einer Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe verlangen.
- Die Frist zur Abgabe der Stimmen bei schriftlichen Beschlussverfahren beträgt vier Wochen ab Datum der Mitteilung über das schriftliche Beschlussverfahren. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung des Fristablaufs ist der Eingang bei der Gesellschaft.

Die Mitteilung über das schriftliche Beschlussverfahren beziehungsweise die Einberufung der Gesellschafterversammlung hat in Textform an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte Anschrift zu erfolgen und muss die Gegenstände, über die Beschluss gefasst wird, enthalten. Ist die Feststellung des Jahresabschlusses Gegenstand der Beschlussfassung, ist dieser der Beschlussfassung beizufügen. Im Falle einer Gesellschafterversammlung ist auch die Tagesordnung beizufügen. Die in dieser Ziffer 5 sowie vorstehender Ziffer 3 Satz 3 genannten Fristen beginnen jeweils mit dem Postaufgabedatum der Mitteilung bzw. Einladung.

- Einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen bedürfen, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag eine höhere Mehrheit verlangen, Beschlüsse über

- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages,
  - b) die Auflösung der Gesellschaft,
  - c) vorbehaltlich einer abweichenden Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung: eine Verlängerung der Investitions- oder Reinvestitionsphase,
  - d) die Aufgabe des Geschäftsbetriebes im Ganzen, sofern nicht gemäß § 19 dieses Vertrages bereits geregelt oder
  - e) den Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin aus wichtigem Grund und die Bestellung einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin.
7. Über die Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll zu führen, das vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist und den Gesellschaftern und Anlegern zuzusenden ist. Entsprechend hat die persönlich haftende Gesellschafterin über Inhalt und Ergebnis von schriftlichen Abstimmungen ein Beschlussprotokoll zu fertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern und Anlegern zuzusenden.
8. Einsprüche gegen das Protokoll der Gesellschafterversammlung sind binnen drei Wochen nach der Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin geltend zu machen. Über die Einsprüche entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
9. Die Anfechtung eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von 1 Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
10. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger kann sich in der Gesellschafterversammlung aufgrund schriftlicher Einzelvollmacht durch einen anderen Gesellschafter bzw. Anleger, einen volljährigen Angehörigen oder einen Angehörigen der rechts-, wirtschafts- und steuerberatenden Berufe vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung dieser Personen bedarf es eines Identitätsnachweises. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann andere ordnungsgemäß bevollmächtigte Personen als Vertreter zulassen. Die persönlich haftende Gesellschafterin und der gemäß § 5 mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten sind berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Teilnahme sie für erforderlich halten.

- a) Die Feststellung des Jahresabschlusses;
- b) die Entlastung der Geschäftsführung für das abgelaufene Geschäftsjahr;
- c) die Bestellung eines Abschlussprüfers;
- d) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
- e) Auflösung der Gesellschaft;
- f) alle sonstigen, von der Geschäftsführung oder der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

## §8 Rechte der Treugeber

1. Die mittelbare Beteiligung der Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft ist in einem Treuhandvertrag geregelt. Mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin wird der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft gemäß Treuhandvertrag wirksam.
2. Die Kommanditeinlage (Pflichteinlage) der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach der Höhe der Einlagen der wirksam beigetretenen Treugeber und nach der aus eigenem Recht gehaltenen Einlage. Für die Zahlung der Einlagen der Treugeber gelten die Regelungen des § 4 dieses Gesellschaftsvertrages entsprechend.
3. Soweit die Treuhandkommanditistin Kommanditbeteiligungen der Treugeber im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch und für Rechnung der Treugeber, hält, ist die Treuhandkommanditistin nur im Außenverhältnis, also insbesondere im Verhältnis der Gesellschaft zu ihren Gläubigern, Kommanditist und wird mit ihrer entsprechend anteilig erhöhten Hafteinlage im Handelsregister eingetragen. Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet ihre Gesellschaftsbeteiligung mit Ausnahme der aus eigenem Recht gehaltenen Einlage gemäß § 4 Ziffer 2 treuhänderisch für Rechnung und zulasten der Treugeber, mit denen sie Treuhandverträge geschlossen hat.
4. Die Treugeber sind von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, Stimmrechte sowie sonstige Mitgliedschaftsrechte bei der Gesellschaft anteilig entsprechend ihren treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen insoweit selbst auszuüben, wie ihre treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen berührt sind. Die Gesellschaft und ihre Gesellschafter sind mit dieser Rechtsausübung einverstanden.  
Soweit Treugeber die auf sie entfallenden Stimmrechte durch die Treuhandkommanditistin ausüben lassen, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, die auf ihren Kommanditanteil entfallenden Stimmrechte in Abhängigkeit der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich auszuüben (gespaltenes Stimmrecht). Soweit die Treugeber Stimmrechte und sonstige mitgliedschaftliche Rechte aufgrund der vorstehenden Bevollmächtigung ausüben, übt die Treuhandkommanditistin diese Rechte nicht aus.

## §7 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter beschließen nach Maßgabe dieses Vertrages über alle Angelegenheiten der Gesellschaft; sie beschließen insbesondere über:

5. Im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern werden die Treugeber, für die die Treuhandkommanditistin die jeweilige Gesellschaftsbeteiligung treuhänderisch hält, wie Kommanditisten behandelt. Dies gilt insbesondere im Rahmen der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft, für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, im Falle der Kündigung bzw. des Ausscheidens sowie für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust und an einem Liquidationserlös. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten insoweit entsprechend für die Treugeber. Sofern in diesem Vertrag der Begriff Gesellschafter bzw. Kommanditist verwendet wird, sind die jeweiligen Regelungen entsprechend auf Treugeber anwendbar, es sei denn, eine entsprechende Anwendung ist rechtlich nicht zulässig oder dieser Vertrag enthält entgegenstehende Bestimmungen.
6. Die Kündigung des Treuhandvertrages richtet sich nach § 9 des Treuhandvertrages. Im Außenverhältnis steht eine Kündigung nach § 9 des Treuhandvertrages unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die Treuhandkommanditistin ist in diesem Fall berechtigt, ihre Hafteinlage auf Kosten des Treugebers entsprechend der Höhe der Einlage des wirksam beigetretenen Kommanditisten herabzusetzen.
7. Durch die Beendigung des Treuhandverhältnisses der Gesellschaft entstehende Kosten, Auslagen und Gebühren (einschließlich Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der kündigende Treugeber.
4. Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.
5. Für das Geschäftsjahr 2015 wird die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt.

## § 10 Gesellschafterkonten

1. Auf dem festen Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird das gezeichnete Kapital (ohne Agio) geführt. Es ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, die Ergebnisverteilung, die Verteilung der Ausschüttungen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben bzw. den Liquidationserlös. Das Kapitalkonto I wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) II B Nr.6a KARBV unter der Position Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital ausgewiesen.
2. Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird das Agio geführt. Eine Rückzahlung auf das eingezahlte Agio findet nicht statt. Das Kapitalkonto II wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) II B Nr. 6b KARBV unter der Position Kapitalrücklage ausgewiesen.
3. Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden die Anteile am realisierten Ergebnis der Gesellschaft, nach Berücksichtigung des wirtschaftlich verbrauchten Agios, erfasst. Sämtliche Ergebnisse (Gewinne und Verluste) werden auf diesem Kapitalkonto verbucht. Diese werden wie folgt untergliedert:
  - Die nicht realisierten Gewinne/Verluste werden gemäß § 21 (4) II B Nr.6d KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.
  - Der Gewinnvortrag/Verlustvortrag werden gemäß § 21 (4) II B Nr.6e KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.
  - Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird gemäß § 21 (4) II B Nr.6e KARBV unter der gleichnamigen Bilanzposition ausgewiesen.
4. Auf dem Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden sämtliche Beträge erfasst, die an die Gesellschafter ausgeschüttet oder von diesen entnommen worden sind. Davon umfasst ist insbesondere auch ein nach § 12 Abs. 3 auszahlender Frühzeichnerbonus. Von Banken auf Zinserträge einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag können als Ausschüttungen behandelt werden. Das Kapitalkonto IV wird in dem Jahresbericht der Gesellschaft gemäß § 21 (4) II B Nr. 6b KARBV unter der Position Kapitalrücklage ausgewiesen.
5. Für die Gesellschafter und Anleger besteht nach Erbringung der Einlage keine Nachschusspflicht. Soweit Ausschüttungen bzw. Entnahmen dazu führen, dass die verbleibende Einlage unter Verrechnung der Kapitalkonten III und IV unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage sinkt, lebt indessen die Außenhaftung der Kommanditisten

## § 9 Jahresbericht, Jahresabschluss, Sonderbetriebsausgaben

1. Der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen testieren zu lassen. Die Offenlegung des Jahresberichts der Gesellschaft, der den testierten Jahresabschluss und den testierten Lagebericht zu enthalten hat, erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.
2. Sonderbetriebsausgaben, die den Gesellschaftern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung entstehen, sind der Gesellschaft bis zum 31. März des Folgejahres nachzuweisen. Später nachgewiesene Sonderbetriebsausgaben können nur bis zum Jahresende berücksichtigt werden, wenn dies verfahrensrechtlich noch möglich ist sowie gegen Erstattung der entstehenden Aufwendungen. Die mit der etwaigen Erstellung einer steuerlichen Ergänzungsbilanz einhergehenden Kosten hat derjenige Anleger zu tragen, auf dessen Antrag hin eine solche erfolgt.
3. Nimmt die Finanzbehörde an der Bilanz, der Gewinn- und Verlust-Rechnung oder der Ergebnisverteilung rechtskräftige Änderungen vor, so wirken diese auch im Verhältnis der Gesellschafter zueinander.

wieder auf. In diesem Fall hat die Gesellschaft zuvor die Zustimmung des Kommanditisten einzuholen.

6. Die Salden auf allen Kapitalkonten sind unverzinslich.

## § 11 Beteiligung am Gewinn oder Verlust

1. Vorbehaltlich der Regelung in § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 wird der im Jahresabschluss ausgewiesene verbleibende Gewinn oder Verlust auf die Kommanditisten und Anleger im Verhältnis ihrer auf das Kapitalkonto I gebuchten gezeichneten Einlagen verteilt. Nach einer vollständigen Gleichstellung wird das Ergebnis auf die Gesellschafter ausschließlich nach der Höhe der gezeichneten Einlagen (Kapitalkonto I) verteilt.

2. Kommanditisten, die in den Jahren 2016 bis 2017 zu unterschiedlichen Zeitpunkten der Gesellschaft beitreten oder ihre Einlagen erhöhen, sind im Rahmen der Ergebnisverteilung für diese Jahre insgesamt im Verhältnis ihrer Einlagen zum jeweiligen Jahresende – soweit dies steuerlich zulässig ist – gleichzustellen.

Die steuerlichen Maßgaben gelten insoweit auch handelsrechtlich. Die Gleichstellung hat auch im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin, soweit diese einen eigenen Anteil hält, zu erfolgen. Die Erhöhung einer Kommanditeinlage gilt im Sinne dieser Regelungen als Beitritt eines Kommanditisten.

Sofern eine relative Gleichstellung der Gewinn- und Verlustkonten (Kapitalkonto III) zum Ende eines Geschäftsjahres unter Beachtung der vorstehenden Verteilungsabrede nicht erreicht werden kann, wird diese relative Gleichstellung in den folgenden Geschäftsjahren herbeigeführt.

3. Einem Kommanditisten werden Verlustanteile auf seinem Kapitalkonto auch dann zugerechnet, wenn diese die geleistete Einlage übersteigen. Zum Ausgleich des Verlustvortragkontos (Kapitalkonto III) sind die Kommanditisten weder gegenüber der Gesellschaft noch untereinander verpflichtet.

## § 12 Entnahmen und Gewinnauszahlungen

1. Über Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die Fondsverwaltung.
2. Für den Fall, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft es zulässt, wird der Liquiditätsüberschuss unter Zurückbehaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve im Verhältnis der festen Kapitalkonten an die Kommanditisten und Anleger ausgezahlt. Eine angemessene Liquiditätsreserve dient nach diesbezüglicher Regelung der Anlagebedingungen insbesondere der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft, der Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder der Substanzerhaltung bei der Gesellschaft.

3. Den Anlegern, die eine bis zum 31.07.2016 unterzeichnete Beitrittserklärung vorlegen, steht vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 2 ein Frühzeichnerbonus zu. Voraussetzung ist, dass gemäß § 4 Ziffer 5 der Beteiligungsbetrag und das Agio spätestens zwei Wochen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto eingezahlt werden. Der Frühzeichnerbonus beträgt 5% auf den gezeichneten Kommanditanteil (ohne Agio) bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung bis zum 31.03.2016. Im Anschluss hieran reduziert sich der Frühzeichnerbonus um jeweils 1% je Kalendermonat.

Der Frühzeichnerbonus wird 6 Monate nach Ablauf der Zeichnungsfrist von der Gesellschaft ausgezahlt. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass die Zeichnungsfrist nach dem freien Ermessen des mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten bis zum 30.06.2017 verlängert werden kann.

Ein nach dieser Ziffer 3 auszahlender Frühzeichnerbonus wird auf dem Kapitalkonto IV des Gesellschafters bzw. Anlegers verbucht und im letzten aktiven Geschäftsjahr der Gesellschaft als Vorabvergütung aus vorhandenen Gewinnen zugerechnet.

4. Der bei der Liquidation der Gesellschaft erzielte Liquidationserlös wird – nach Begleichung der Gesellschaftsverbindlichkeiten – an die Gesellschafter und Anleger im Verhältnis ihrer festen Kapitalkonten (Kapitalkonto I) verteilt.

## § 13 Vergütungen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält, vorbehaltlich einer abweichenden und insoweit vorrangigen Regelung der Anlagebedingungen, eine jährliche Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung in Höhe von EUR 15.000,00 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), maximal jedoch 0,05% p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
2. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach näherer Maßgabe des Treuhandvertrages in Verbindung mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## § 14 Kontrollrechte, Pflicht zur Verschwiegenheit

1. Jeder Gesellschafter und Anleger kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Fondsverwaltung und der Treuhandkommanditistin verlangen. Kommen die Fondsverwaltung und die Treuhandkommanditistin



einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter oder Anleger selbst oder ein auf seine Kosten beauftragter, von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Das Widerspruchsrecht nach § 164 Satz 1, 1. Hs. HGB wird ausgeschlossen; im Übrigen bleiben die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB unberührt; sie gelten für Treugeber entsprechend.

2. Die Fondsverwaltung darf gegenüber einem Gesellschafter bzw. Anleger die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass dieser diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
3. Alle Gesellschafter und Anleger haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/ Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst sind insbesondere auch die Namen und persönlichen Daten der Mitgesellschafter. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.

## § 15 Verfügung über Gesellschaftsanteile

1. Jeder im Handelsregister eingetragene Kommanditist kann seine Kommanditbeteiligung nur zum Ablauf eines Geschäftsjahres mit Wirkung zum 01.01. des Folgejahres übertragen, belasten oder in sonstiger Weise über sie verfügen. Die Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über die Kommanditanteile bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist ausgeschlossen, soweit durch eine teilweise Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen sollten, die EUR 10.000 unterschreiten und die nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar sind. Eine Verfügung, die zur Trennung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten der Gesellschaftsanteile führt, vor allem die Bestellung eines Nießbrauchs, ist nicht zulässig.  
In den Fällen der Übertragung der Beteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht entsprechend § 4 Ziffer 7 beizubringen. Bis zur Eintragung in das Handelsregister wird der Übernehmer – soweit erforderlich – wie ein atypisch stiller Gesellschafter behandelt.
2. Der Rechtsnachfolger eines Kommanditisten tritt in sämtliche Rechte und Pflichten des ausscheidenden

Kommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag ein. Die Kapitalkonten werden unverändert und einheitlich fortgeführt.

3. Die Kosten des Vollzugs der Übertragung bei Notar und Gericht sowie die Kosten des Verwaltungsaufwands, die der Gesellschaft von dem Fondsverwalter in Rechnung gestellt werden, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Kommanditist. Der austretende Kommanditist stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen Nachteilen aufgrund des Gesellschafterwechsels, insbesondere solchen aus gegebenenfalls anfallenden Steuerzahlungen, einschließlich Grunderwerbsteuer, frei. Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung an Dritte, um diesen die Übertragung eines Gewinns nach § 6b EStG zu ermöglichen, ist vertraglich ausgeschlossen.
4. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhandvertrag möglich. Für die bei der Übertragung von Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellten Kosten, haften der übertragende Treugeber und der neu eintretende Treugeber gesamtschuldnerisch. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

## § 16 Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so geht seine Kommanditbeteiligung auf seine Erben über. Der Gesellschaftsvertrag wird mit diesen fortgesetzt. Die Erben haben sich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin durch Vorlage eines Erbscheines oder notariell beglaubigten Testaments, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren. Die Kosten des Vollzugs der Rechtsänderung bei Notar und Gericht sowie die Kosten des Verwaltungsaufwandes, die der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft die Rechtsnachfolger des verstorbenen Kommanditisten.
2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.
3. Geht die Kommanditbeteiligung gemäß vorstehender Ziffer 1 auf mehrere Personen über, sind diese verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Gesamtbeteiligungsbeträge von mindestens EUR 5.000,00 entstehen und bei der die Gesamtbeteiligungsbeträge

mindestens durch 1.000 ohne Rest teilbar sind. Die Ausübung der Rechte aus der Kommanditbeteiligung eines verstorbenen Kommanditisten durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig.

4. Solange die Erben sich nicht gemäß Absatz 1 legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter gemäß Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

## § 17 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft

1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn
  - a) in die Kommanditbeteiligung oder in einzelne Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung betrieben wird und die Zwangsvollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von 3 Monaten aufgehoben wird;
  - b) über das Vermögen des Kommanditisten das Insolvenz- oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
  - c) der Kommanditist gemäß § 4 Ziffer 6 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird;
  - d) der Kommanditist gemäß den nachfolgenden Ziffern 3. und 4. aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird.

In den Fällen des § 17 Ziffer 2 lit. a) bis c) entscheidet die geschäftsführende Gesellschafterin über den Ausschluss.

3. Ein Kommanditist kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine sonstigen Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit diesem Kommanditisten unzumutbar geworden ist. Bei der Beschlussfassung über den Ausschluss hat der betroffene Kommanditist kein Stimmrecht. Er ist jedoch anzuhören, wenn er an der Gesellschafterversammlung, in der über seinen Ausschluss Beschluss gefasst werden soll, teilnimmt. Der Ausschluss erfolgt durch Mitteilung des Beschlusses an den ausgeschlossenen Gesellschafter durch die persönlich haftende Gesellschafterin.
4. Ein Gesellschafter scheidet gleichermaßen in dem Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus, in dem eine

Steuerpflichtigkeit nach US-amerikanischem Recht begründet wird. Diese Tatsache ist seitens des Gesellschafters der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

5. Ein ausscheidender Kommanditist ist gemäß den Bestimmungen des § 18 dieses Vertrages abzufinden.
6. Die Absätze 1 bis 5 gelten entsprechend für Treugeber verbunden mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kündigung eines Treugebers ist die Treuhandkommanditistin empfangsbefullmächtigt.
7. Die Treuhandkommanditistin ist zur teilweisen Kündigung ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stets dann und insoweit berechtigt, als ein zwischen ihr und einem Treugeber bestehender Treuhandvertrag endet.
8. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines oder mehrerer neuer persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft entscheidet.

## § 18 Abfindung, Auszahlung

1. Der ausscheidende Kommanditist oder, wenn dieser weggefallen ist, seine Erben, erhalten für ihren Kapitalanteil eine Abfindung in Höhe des entsprechenden Anteils am Vermögen der Gesellschaft nach Maßgabe der auf den Zeitpunkt des Ausscheidens oder, wenn das Ausscheiden nicht auf das Ende eines Geschäftsjahres erfolgt, zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres aufzustellenden Auseinandersetzungsbilanz.
2. Die Feststellung des Vermögens in der Auseinandersetzungsbilanz erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschafterin auf der Grundlage des Nettoinventarwertes der Gesellschaft zum Stichtag 31.12. des vorangegangenen Geschäftsjahres, wie dieser im Rahmen der letzten Bewertung durch die geschäftsführende Gesellschafterin festgestellt wurde. Diese Bewertung ist für die Gesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter bindend.
3. Die Abfindung gemäß Ziffer 1 ist in zwei gleichen Halbjahresraten zu zahlen, deren erste Rate ein Jahr nach Ausscheiden fällig wird. Eine Sicherstellung der Abfindung sowie die Befreiung von der etwaigen Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger kann nicht verlangt werden. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Abfindungsguthaben vorher auszusahlen.
4. Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 4 gelten für Treugeber sinngemäß mit der Maßgabe, dass sich die Ansprüche desselbigen unmittelbar gegen die Gesellschaft richten.

## § 19 Auflösung der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird aufgelöst:
  - a) unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit nicht in den nachstehenden Bestimmungen eine anderweitige Regelung getroffen wurde;
  - b) durch Zeitablauf gemäß § 3 Ziffer 1 des Vertrages;
  - c) wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen.

Zur Vornahme erforderlicher Handlungen und Erklärungen ist die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. – soweit rechtlich zulässig – der mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte berechtigt.

2. Bei Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den mit der Fondsverwaltung beauftragten Dritten. Der Umfang ihrer Geschäftsführungs- und Vertretungsmacht wird durch die Eröffnung der Liquidation nicht verändert.

## § 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, anwendbares Recht

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Leipzig. Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## § 21 Schlussbestimmungen

1. Jeder Gesellschafter und Anleger nimmt zustimmend davon Kenntnis, dass zur Verwaltung seiner Beteiligung und der damit verbundenen Geschäfte sowie seiner Betreuung die auf der Beitrittserklärung zu seiner Person und zu seiner Beteiligung enthaltenen Angaben entsprechend den Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) unter Einsatz von EDV-Anlagen durch die Treuhandkommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Fondsverwaltung erhoben, verarbeitet und/ oder genutzt werden. Die Datenverarbeitung umfasst auch alle Übermittlungen dieser Daten an die persönlich haftende Gesellschafterin, die Fondsverwaltung, die Treuhandkommanditistin, die Verwahrstelle sowie etwaigen Dienstleistern der Gesellschaft.
2. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag bestimmt ist, dass Korrespondenz zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten auf schriftlichem Wege zu erfolgen hat, kann diese Korrespondenz auch auf elektronischem Wege erfolgen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass hierüber zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kommanditisten eine gesonderte schriftliche Einigung getroffen wird.

3. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter bzw. Anleger untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Rechts eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich darin eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Soweit eine bei Abschluss dieser Vereinbarung zulässige Bestimmung nachfolgend unwirksam wird, gilt anstelle der unwirksam gewordenen Bestimmung ab dem Zeitpunkt ihrer Unwirksamkeit diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksam gewordenen Bestimmung möglichst weitgehend entspricht. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieser Vereinbarung vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
5. Als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird Leipzig vereinbart, soweit eine Gerichtsstandsvereinbarung im Verhältnis der Parteien dieses Vertrages jeweils zu – einander zulässig ist.

Leipzig, 20.01.2016

.....  
 persönlich haftende Gesellschafterin  
 publicity Emissionshaus GmbH,  
 vertr. d. d. GF Thomas Olek, Johannes Kraus  
 und Konrad Mech

Köln, 20.01.2016

.....  
 Gründungs- und Treuhandkommanditistin  
 HF Treuhand GmbH,  
 vertr. d. d. GF Manuela Hürter



## 16.3 TREUHANDVERTRAG DER PUBLITY PERFORMANCE FONDS NR. 8 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Zwischen der  
**HF Treuhand GmbH**  
– nachstehend „Treuhandkommanditistin“ genannt –

und den der  
**publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG**  
jeweils mittelbar beitretenden Anlegern

– nachstehend „Treugeber“ genannt –

wird folgender Treuhandvertrag geschlossen:

Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der HF Treuhand GmbH mit Sitz in Köln und dem jeweiligen Treugeber, der entsprechend dem Beteiligungsangebot an der publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „**Gesellschaft**“ genannt) mittelbar über die Treuhandkommanditistin, die ihre Tätigkeit ausschließlich als Verwaltungstreuhanderin ausübt, eine Beteiligung erwirbt.

### § 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Die Treuhandkommanditistin wird im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis hingegen im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, nach Maßgabe von § 4 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft einen Kapitalanteil an dieser in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung des Treugebers angegebenen Betrages erwerben und diesen treuhänderisch für den Treugeber halten.
2. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, für weitere Treugeber Kapitalanteile an der Gesellschaft treuhänderisch zu erwerben und zu halten und im Außenverhältnis als einheitliche Beteiligung zu halten. Die Treugeber bilden keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.
3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Er nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil und haftet, insbesondere auch im Verhältnis zu anderen Treugebern, nur quotaal in Höhe seiner anteiligen Beteiligung. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den jeweiligen Treugeber.
4. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ist den Parteien bekannt und Grundlage dieses Treuhandvertrages. Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, welche die Rechtsbeziehungen zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern betreffen, sind Bestandteil dieses Vertrages.

5. Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten für den Treugeber die für Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entsprechend. Im Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages vorrangig.
6. Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist berechtigt Untervollmachten zu erteilen.

### § 2 Abschluss des Treuhandvertrages

1. Dieser Treuhandvertrag kommt durch Annahme des in der Beitrittserklärung enthaltenen Vertragsangebotes des jeweiligen Treugebers durch die Treuhandkommanditistin zustande. Für die Annahme genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin. Die Annahme des Beitrittsangebots liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Er wird jedoch mit gesondertem Schreiben über die Annahme des Beitrittsangebots informiert.
2. Die Treuhandkommanditistin wird die Gesellschaft unverzüglich über die erfolgte Annahme des Angebotes auf Abschluss des Treuhandvertrages unterrichten.

### § 3 Einzahlung des Beteiligungsbetrages

1. Die Höhe des Kapitalanteils des Treugebers bestimmt sich nach dem in der Beitrittserklärung durch den Treugeber genannten Beteiligungsbetrag. Dieser beträgt grundsätzlich mindestens EUR 10.000,00 und muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; geringere Beteiligungssummen können im Einzelfall durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zugelassen werden.
2. Die Einzahlung des Beteiligungsbetrages (inklusive des Ausgabeaufschlags) erfolgt nach Maßgabe von § 4 des Gesellschaftsvertrages. Die Zahlung erfolgt auf das in der Beitrittserklärung genannte Konto.
3. Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt und beauftragt, nach Maßgabe der in der Beitrittserklärung beschriebenen und in Bezug genommenen Bedingungen, der Gesellschaft im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Treugebers beizutreten und entsprechend ihren Kapitalanteil im Umfang des jeweiligen Beteiligungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag) zu erhöhen.
4. Zahlt der Treugeber den Beteiligungsbetrag nicht fristgerecht, nicht vollständig oder nicht ein, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, vom Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Der gemäß § 5 des

Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft mit der Fondsverwaltung beauftragte Dritte ist ermächtigt, den säumigen Treugeber entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.

## § 4 Zurechnung der Beteiligung, Wahrnehmung der Gesellschafterrechte

1. Die Treuhandkommanditistin hält die Gesellschaftsbeteiligungen für alle Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf.
2. Im Innenverhältnis, d.h. gegenüber der Treuhandkommanditistin, den übrigen Gesellschaftern und den übrigen Treugebern, gelten für den Treugeber gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (wie die Aufnahme weiterer Treugeber, Kapitalerhöhung).
3. Soweit der Treugeber die ihm durch Gesellschaftsvertrag im Wege der Bevollmächtigung eingeräumten Gesellschaftsrechte nicht selbst wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin die Rechte nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers ausüben, es sei denn, die Befolgung der Weisungen würde zu einer Verletzung der gesellschaftsrechtlichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Treuhandkommanditistin führen. Erhält die Treuhandkommanditistin von verschiedenen Treugebern unterschiedliche Weisungen zur Stimmabgabe, hat die Treuhandkommanditistin entsprechend gespalten abzustimmen.
4. Soweit im Falle des Abs. 3 Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend davon darf die Treuhandkommanditistin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers nur nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt.
5. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit ihre Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen Entnahmen und den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihr im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Gesellschaft hinsichtlich des einzelnen Treugebers zusteht, in dem Umfang an den Treugeber ab, wie diesem die Ansprüche anteilmäßig entsprechend seiner mittelbaren Beteiligung am Kommanditkapital der Gesellschaft zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an.
6. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch die Beendigung des Treuhandvertrages. Die Treuhandkommanditistin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche

im eigenen Namen einzuziehen. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Auszahlungen gemäß §§ 11, 12 des Gesellschaftsvertrages an die Treugeber weiterzuleiten.

## § 5 Anlegerregister, Datenschutz

1. Die Treuhandkommanditistin führt über alle Treugeber ein Register, das deren persönliche und beteiligungsbezogene Daten enthält. Der Treugeber ist verpflichtet, über alle für die Durchführung bedeutsamen Veränderungen, insbesondere Wohnort, Personenstand, Erbfolge und steuerliche Änderungen unverzüglich die Treuhandkommanditistin zu unterrichten.
2. Der Treugeber hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass ihm die Treuhandkommanditistin Angaben über die übrigen Gesellschafter macht, es sei denn, es liegt eine außergewöhnliche Situation der Gesellschaft vor. In diesem Falle hat der Treugeber einen Auskunftsanspruch, soweit dies zur Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Kernrechte erforderlich und der Treuhandkommanditistin zumutbar ist.
3. Sofern der Treugeber nicht schriftlich eingewilligt hat, ist die Treuhandkommanditistin nicht berechtigt, anderen Personen als der Gesellschaft, dem Finanzamt, Aufsichtsbehörden, der Verwahrstelle, Kreditinstituten oder Personen, die von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet und als Berater der Gesellschafter oder der Treuhandkommanditistin tätig sind, Auskünfte über die Eintragungen im Register zu erteilen.

## § 6 Haftung der Treuhandkommanditistin; Freistellungsanspruch

1. Die Treuhandkommanditistin hat die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und im Interesse des Treugebers auszuüben. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin von jeder Verantwortung frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
2. Der Treuhandkommanditistin obliegen keine weitergehenden Prüfungspflichten. Insbesondere hat sie nicht die Fragen des unternehmerischen Ermessens des Treugebers zu prüfen, wie z. B. eine korrekte Beurteilung der Marktsituation oder die Zweckmäßigkeit geschäftlicher Maßnahmen bzw. der Investitionsentscheidung des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin haftet deshalb nicht für die Erreichung der von dem Treugeber mit der Beteiligung an der Gesellschaft verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzung.
3. Der Treugeber und die Treuhandkommanditistin sind sich darüber einig, dass die Treuhandkommanditistin keine Haftung dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für die Ertragsfähigkeit bzw. den Bestand des Vermögens der Gesellschaft, insbesondere nicht für die Einhaltung der prospektierten Kosten und Aufwendungen.

4. Die Treuhandkommanditistin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften dem Treugeber nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrages liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin, ihrer Organe und Erfüllungsgehilfen.
5. Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der treuhänderisch übernommenen Beteiligung an der Gesellschaft entstehen.
6. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist begrenzt bis zur Höhe seines gemäß der Beitrittserklärung übernommenen Anteils (Beteiligungsbeitrages) am Kommanditkapital. Sie ist ausgeschlossen, wenn der Kapitalanteil des Treugebers auf das Gesellschaftskonto eingezahlt und dem Treugeber nicht i.S.d. § 172 HGB zurückgewährt worden ist.

## §7 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treugeber ist berechtigt sowie im Falle der Beendigung dieses Vertrages gemäß § 10 Ziffer 3 verpflichtet, sich selbst anstelle der Treuhandkommanditistin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen und die gesamte Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen.
2. Der betreffende Treugeber trägt alle Kosten der Umwandlung, insbesondere der Registerkosten sowie (unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung) die Kosten des Verwaltungsaufwands bei der Gesellschaft.
3. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit einen der Beteiligung des Treugebers entsprechenden Kommanditanteil unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers, alternativ unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung dieses Vertrages auf Grundlage von § 10 Abs. 3, sowie - in jedem Fall - der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab; dieser nimmt die Abtretung an.
4. Im Fall der Umwandlung gemäß vorstehender Ziffer 1 wird die Treuhandkommanditistin die unmittelbare Kommanditbeteiligung – außer im Falle des § 10 Abs. 3 – als Verwaltungstreuhand fortführen. Die in diesem Treuhandvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Treugeber geregelten Rechte und Pflichten gelten dann in entsprechender Weise fort, soweit sich aus der Natur der dann unmittelbaren Kommanditbeteiligung des Treugebers an der Gesellschaft nicht zwingend etwas anderes ergibt.
5. Alle im Handelsregister einzutragenden Kommanditisten sind verpflichtet, der Komplementärin der Gesellschaft auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus

wirksame, notariell beglaubigte Registervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gegenüber dem Handelsregister zu erteilen. Die Treuhandkommanditistin stellt dem Treugeber im Fall der Umwandlung einen entsprechenden Vordruck zur Verfügung.

## §8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge

1. Der Treugeber kann seine von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltene Beteiligung mit allen Rechten und Pflichten gemäß § 15 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag auf Dritte übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin. Die weiteren Bestimmungen des § 15 des Gesellschaftsvertrages gelten sinngemäß.
2. Abs. 1 gilt entsprechend, soweit dieser Vertrag gemäß § 7 Abs. 4 als Verwaltungstreuhand geführt wird.
3. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Anforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhandkommanditistin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen. Die Erben eines verstorbenen Treugebers haben sich gegenüber der Treuhandkommanditistin durch Vorlage eines Erbscheins oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

## §9 Vergütung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin erhält unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen der Gesellschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,4% p. a. der Bemessungsgrundlage bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und sodann 0,2% p. a. der Bemessungsgrundlage in jedem weiteren Geschäftsjahr (jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).
2. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

## § 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Dieser Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, durch Auflösung der Gesellschaft gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages. Der Treugeber ist stets zur Umwandlung des Treuhandvertrages gemäß § 7 berechtigt. Das Recht beider Parteien zur Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.
2. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin – vorbehaltlich der nachfolgenden Ziffer 3 – stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 7) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhandkommanditistin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.
3. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde besteht insbesondere, soweit die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden.
4. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,
  - a) mit Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin;
  - b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 7 Abs. 4 und § 9 Ziffer 1 bleiben hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhanderschaft unberührt;
  - c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhandkommanditistin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

5. Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprüche der Treuhandkommanditistin bleiben von

der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages gleich zu welchem Zeitpunkt unberührt.

## § 11 Personenmehrheit

1. Soweit die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages einen Kapitalanteil an der Gesellschaft für mehrere Personen, insbesondere Ehegatten, gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen. Die Abgabe von Erklärungen wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit. Tatsachen, die nur in einer Person der Personenmehrheit vorliegen oder eintreten, wirken für alle und gegen alle.
2. Leistungen, die der Treuhandkommanditistin zur Erfüllung der an sie abgetretenen Ansprüche obliegen, kann sie an eine Person der Personenmehrheit mit schuldbefreiender Wirkung gegen alle erbringen.

## § 12 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Mündliche Abreden bestehen nicht.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt. Dies gilt auch dann, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
3. Erfüllungsort für sämtliche Leistungen der Treuhandkommanditistin und der Treugeber ist der Sitz der Treuhandkommanditistin. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ebenfalls der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit eine Gerichtsstandsvereinbarung im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander zulässig ist.
4. Schriftliche Mitteilungen der Treuhandkommanditistin an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Anschrift der Treugeber gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als dem Treugeber zugegangen.
5. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

**publity Performance GmbH**

Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig

Telefonnummer: 0341/261787-13

Telefaxnummer: 0341/261787-31

E-Mail: [info@publity-performance.de](mailto:info@publity-performance.de)

Web: [www.publity-performance.de](http://www.publity-performance.de)