

# Anlagebedingungen.

Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

1

**Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Tübingen**  
(nachstehend »Gesellschaft« oder »AIF« genannt)

extern verwaltet durch die

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**  
(nachstehend »AIF-KVG« genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF  
»Verifort Capital HC2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG«, die nur in  
Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

## I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft muss mindestens 75 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals (investiertes Kapital entspricht den gesamten Aktiva der Bilanz der Gesellschaft) in die unter § 1 Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 20 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben nach § 1 Ziffer 3 und 4 gehalten werden
2. Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über eine Objektgesellschaft oder andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, werden folgende Kriterien eingehalten, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:
  - a. Nutzungsart:

Mindestens 75 % des investierten Kapitals wird in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«) und in gemischt genutzte Immobilien angelegt. Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber

    - einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
    - von betreutem Wohnen/Service-Wohnen/Pflegeapartments /ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;

- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z.B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Betreiberformen zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75% der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltmiete der zu erwerbenden gemischt genutzten Immobilie betragen. Hiervon kann abgewichen, wenn die vor genannte Quote von 75% unter Betrachtung aller bisher erworbenen gemischt genutzten Immobilien zu dem Zeitpunkt eingehalten ist.

b. Region:

Sämtliche Immobilien sind in Deutschland belegen.

c. Größenklassen:

Sämtliche Immobilien haben bei Erwerb einen Verkehrswert von mindestens 0,5 Mio. €. Die maximale Investitionshöhe je Einzelobjekt beträgt 20 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten.

d. Einkaufsfaktor:

Der Einkaufsfaktor einer Immobilie, d. h. der Quotient aus dem vertraglichen Kaufpreis des zu erwerbenden Objektes und der Gesamt-Jahresnettokaltmiete des Objektes, übersteigt nicht den Wert 25,0 bei Ankauf. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der voran genannte Einkaufsfaktor von 25,0 unter Betrachtung aller bisher erworbenen Immobilien nicht überschritten wird.

3. Die Anlage erfolgt unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am aggregierten eingebrachten Kapital und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind oder bei wirtschaftlicher Betrachtung

tungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, um eine Risikomischung i. S. v. § 262 Abs. 1 S. 1 KAGB zu gewährleisten

4

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 18 Monate nach dem Zeitpunkt, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt, in Einklang mit den in den Ziffern 1 bis 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.
5. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

### § 3 Soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Die Gesellschaft soll im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (nachfolgend »**Offenlegungsverordnung**« genannt) berücksichtigen und fördern.

Alle Immobilien, die direkt oder indirekt über Objektgesellschaften gehalten werden, müssen einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer sozialer Ziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung leisten und dürfen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt- und Sozialziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung führen.

Die Gesellschaft leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung von sozialen Zielen, indem sie entsprechend der Beschränkung der Nutzungsart und den weiteren Eigenschaften der Immobilien mit mindestens 75 % der Investitionen einen Beitrag zum Ziel der sozialen Integration und Unterstützung von durch Betreuungs- oder Pflegebedürftigkeit benachteiligten Menschen leistet. Die soziale Bedeutung bedarfsgerechter Betreuung, Pflege sowie einer flächendeckenden Gesundheitsversorgung ergibt sich insbesondere aus den Zielen 3 und 11 der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, zu deren Umsetzung sich die Bundesrepublik Deutschland bekannt hat. Gleichzeitig führen die demografischen Veränderungen in Deutschland zu einer kontinuierlichen Zunahme der Betreuungs- und Pflegebedürftigen und damit zu einem steigenden Bedarf an geeigneten Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«).

Im Einzelnen:

Das Ziel 3 der UN-Agenda 2030 ist Gesundheit und Wohlergehen. Darunter versteht sich die Förderung eines gesunden Lebens und Wohlergehens aller Menschen jeden Alters<sup>1</sup>. Die Verbesserung der Gesundheit ist ein zentrales Anliegen der UN-Agenda 2030.<sup>1</sup> Prioritäre Handlungs-

bereiche sind dabei die Verbesserung und Stärkung des Pflegesystems sowie die kontinuierliche Stärkung von nationalen Gesundheitssystemen.<sup>2</sup> Investitionen in Immobilien mit den in § 2 Ziffer 2 lit. a. festgelegten Nutzungsarten dienen der Erreichung dieses Ziels. Denn dadurch fließt Investitionskapital in die Infrastruktur, die für das Pflege- und Gesundheitssystem erforderlich ist. Gerade aufgrund der alternden Gesellschaft in Deutschland wird ein steigender Bedarf an geeigneten Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«) bestehen. Dazu ist auch privates Kapital erforderlich.

Das Ziel 11 der UN-Agenda 2030 ist nachhaltige Städte und Gemeinden. Konkreter bedeutet dies, dass Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestaltet werden sollen.<sup>3</sup> Eine Schlüsselaufgabe in diesem Bereich ist der ökologische und barrierefreie Umbau von Gebäuden.<sup>3</sup> Allen Bevölkerungsgruppen soll die Teilhabe ermöglicht werden.<sup>4</sup> Dabei rückt auch der demografische Wandel in den Fokus.<sup>5</sup> Die Investitionen in Pflege- und Sozialimmobilien leisten einen Beitrag zu diesem Ziel. Diese Immobilien entsprechen den Bedürfnissen einer alternden und pflegebedürftigen Gesellschaft und ermöglichen eine längere und bessere Teilhabe.

Die unter diesem § 3 formulierten Punkte gelten nicht als Anlagegrenzen sondern als ESG-Strategieansätze, die im Rahmen der in § 4 (Besondere Anlagegrundsätze) definierten Grenzen überwacht werden.

#### § 4 Besondere Anlagegrundsätze

Alle Immobilien, die direkt oder indirekt über Objektgesellschaften gehalten werden, sollen einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer der sozialen Ziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung leisten und dürfen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt- und Sozialziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung führen, ohne dass damit die Voraussetzungen für Investitionen gemäß eines Art. 9 Fonds der Offenlegungsverordnung im Sinne von Impact Investment (Nachhaltigen Investitionen) gegeben sind.

##### 1. Merkmale

Nachfolgende soziale Merkmale sollen hierzu bei der Auswahl und der Verwaltung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien der Gesellschaft berücksichtigt werden:

1 | Bericht über die Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung – Freiwilliger Staatenbericht Deutschlands zum HLPF 2021, Seite 40. URL: <https://www.bmz.de/resource/blob/86824/staatenbericht-deutschlands-zum-hlpf-2021.pdf> (letzter Zugriff: 01.02.2023).

2 | Ebd. Seite 45  
3 | Ebd. Seite 84  
4 | Ebd. Seite 86  
5 | Ebd. Seite 89

#### a. Nutzungsart

Die Gesellschaft investiert mindestens 75 % des investierten Kapitals in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien (»Health & Care«) und in gemischt genutzte Immobilien.

Die Mieter dieser Immobilien bzw. die Hauptmieter der gemischt genutzten Immobilien sind entweder Betreiber:

- einer (teil-) stationären Pflegeeinrichtung;
- von betreutem Wohnen / Service-Wohnen / Pflegeapartments / ambulant betreuten Wohngemeinschaften o. ä.;
- einer Tagespflegeeinrichtung;
- eines ambulanten Pflegedienstes;
- von Mischformen der zuvor genannten Bereiche;
- einer Arztpraxis, Medizinischer Versorgungszentren (MVZ) oder eines sonstigen medizinischen Instituts;
- einer Kindertagesstätte oder eines Kindergartens;
- einer Schule oder einer sonstigen Ausbildungsstätte;
- einer Handelsfläche aus dem Segment der Sozialimmobilien (z.B. Apotheke, Podologie).

Soweit gemischt genutzte Immobilien erworben werden, muss der Anteil der von den Hauptmietern der oben näher bezeichneten Nutzungsform zu zahlenden Jahresnettokaltmiete bei Erwerb mindestens 75 % der gesamten zu zahlenden Jahresnettokaltmiete aller erworbenen gemischt genutzten Immobilien betragen.

Messbarkeit: Die Erfüllung wird über die Mietverträge bzw. die in den Mietverträgen vereinbarte Jahresnettokaltmiete nachgewiesen.

#### b. Aufzug

Aufzüge dienen der Barrierefreiheit. Hierdurch wird es insbesondere älteren Menschen und auch Menschen mit einem Handicap erleichtert, die Einrichtungen in den Immobilien zu nutzen, wodurch diese, wie oben beschrieben, zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 der UN-Agenda 2030 beiträgt.

Die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien der Gesellschaft haben folgende Merkmale:

- Mehrgeschossige Immobilien sind mit mindestens einem Aufzug ausgestattet;
- bei mehrgeschossigen Immobilien sind mindestens 75 % der Quadratmeter der Nutzflächen mit einem Aufzug zu erreichen.

Messbarkeit: Die Erfüllung der Merkmale wird durch entsprechende Ankaufsunterlagen (Bauzeichnungen) sowie die Kauf- und Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

## 2. Nachhaltigkeitsindikatoren für nachhaltige Auswirkungen

Die Gesellschaft beachtet die Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen.

Die Gesellschaft vermeidet erhebliche Beeinträchtigungen von Nachhaltigkeitszielen, indem unter anderem keine Investitionen in Bestandsimmobilien erfolgen, die bei dem Primärenergiebedarf für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) nicht mindestens die Vorgaben der Energieeffizienzklasse C nach § 86 GEG (Gebäudeenergiegesetz) erfüllen.

Die Energieeffizienzklasse der für Wohnzwecke genutzten Gebäudeteile ist dem Energieausweis zu entnehmen. Sollte kein Energieausweis vorliegen, wird dieser vor Ankauf der Immobilie durch einen externen Sachverständigen erstellt.

Die Gesellschaft darf nur von diesem Ausschlusskriterium abweichen, wenn an den Bestandsobjekten innerhalb von 24 Monaten nach dem Ankauf Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, mit denen für die für Wohnzwecke genutzten Teil (-bereiche) die einschlägige Energieeffizienzklasse C erreicht wird.

Es erfolgen zudem keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Verarbeitung von fossilen Brennstoffen stehen. Auch insofern wird den Vorgaben des finalen Entwurfs der Delegierten Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie-VO Rechnung getragen.

Die Erfüllung dieser Nachhaltigkeitsindikatoren wird durch entsprechende Ankaufsunterlagen sowie die Mietverträge der jeweiligen Immobilien nachgewiesen, wobei eine jährliche Überprüfung der Mietverträge erfolgt.

Die Gesellschaft darf ferner nur in solche Geldmarktinstrumente i. S. d. § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen investieren, deren Emittenten bzw. Portfoliounternehmen laut den Produktinformationen zu dem jeweiligen Geldmarktinstrument ihren Umsatz

- zu nicht mehr als 10% aus der Energiegewinnung oder dem sonstigen Einsatz aus/von fossilen Brennstoffen (exkl. Erdgas),
- zu nicht mehr als 10% aus der Förderung von Kohle und Erdöl,

- zu nicht mehr als 10% aus dem Abbau, der Exploration und aus Dienstleistungen für Ölsand und Ölschiefer oder
- nicht aus der Herstellung oder dem Vertrieb aufgrund von internationalen Konventionen (z.B. Chemiewaffenkonvention) geächteter Waffen

generieren.

8

#### **§ 5 Leverage und Belastungen**

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### **§ 6 Derivate**

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

## II. Anteilklassen

### § 7 Anteilklassen

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

## III. Ausgabepreis und Kosten

### § 8 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 5.000 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 € teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,85 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,44 % der gezeichneten Kommanditeinlagen und darin sind Vergütungen für die Vermittlung der Kommanditeinlagen von bis zu 10,00 % der gezeichneten Kommanditeinlagen enthalten.**

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,00 % der Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7,44 % der gezeichneten Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### 5. Steuern

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

## § 9 Laufende Kosten

10

1. Summe aller laufenden Vergütungen  
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 2,424 % p. a. der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Abweichend davon erhalten die AIF-KVG, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und die geschäftsführende Kommanditistin zusammen für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe mindestens 93.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer pro Kalenderjahr. Ist der Zeitraum kürzer als 36 Monate, verringert sich die Mindestgebühr proportional nach der Anzahl der Monate. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 8 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 9 und eine Finanzierungsvermittlungsvergütung nach Ziffer 10 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 Durchschnittswertes 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 erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,51% der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Für die ersten 36 Monate ab dem Zeitpunkt ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt wird eine Mindestvergütung von 75.000 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart. 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 Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.
  - b. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,042 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr,

wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Abweichend von dieser Regelung wird für die ersten 36 Monate ab dem Zeitraum der Fondsauflage eine Mindestvergütung von 12.050 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer für das Kalenderjahr vereinbart.

- c. Der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,030 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, höchstens jedoch 8.925 € inklusive geltender Umsatzsteuer. Abweichend von dieser Regelung erhält der geschäftsführende Kommanditist für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 eine jährliche, jeweils zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von 5.950 € inklusive geltender Umsatzsteuer, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.
  - d. Der Registertreuhandkommanditist erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die er allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,092 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive geltender Umsatzsteuer wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
4. Vergütungen an Dritte  
Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für Tätigkeiten im Bereich der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,75 % der Bemessungsgrundlage inklusive geltender Umsatzsteuer im jeweiligen Geschäftsjahr, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Ziffer 3 a) nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.
  5. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften  
Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht un-

mittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Konkrete Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

12

#### 6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,085 % des Nettoinventarwerts der Gesellschaft zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Verwahrstelle kann hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Für das Kalenderjahr 2023 ist die Vergütung taggenau bis zum 31.12.2023 zu berechnen. Als Mindestvergütung der Verwahrstelle wurde ein Vergütungssatz von 11.900 € für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, soweit diese für den betreffenden Umsatz anfällt.

Die Verwahrstelle kann Aufwendungsersatz für im Rahmen der Eigentumsverifikation und Ankaufsbewertung notwendige externe Gutachten beanspruchen.

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

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
  1. Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen, ausgenommen Aufwendungen, welche der Verifort Capital Group GmbH entstehen;
  5. für die Vermögensgegenstände (Immobilien bzw. ggf. Objektgesellschaften) entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  11. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
  12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
  13. angemessene Kosten für einen Beirat.
  14. Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten der Immobilien (u. a. bezüglich ESG-Kriterien der Vermögensanlage wie z.B. Reporting, Zertifizierung, ESG-Ratings, ESG-Screening, Bewertung, Beratung, Sachverständige). Für Artikel 6-, 8- oder 9- Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung Kosten im Zusammenhang mit der Erhebung und Auswertung von Daten sowie der Erstellung von Analysen.
- b. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.
8. Transaktionskosten sowie Transaktionsvergütung:
- a. Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

- 14
- b. Werden die Vermögensgegenstände erworben, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,20% des im beurkundeten Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises der Immobilien ohne Anschaffungsnebenkosten (nachfolgend »Netto-Kaufpreis« bzw. »Netto-Verkaufspreis«).
  - c. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 0,10% der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.
  - d. Werden die Vermögensgegenstände veräußert, so erhält zusätzlich die Verifort Capital Group GmbH eine Transaktionsvergütung inklusive geltender Umsatzsteuer in Höhe von 1,75% der Netto-Verkaufspreise der Immobilien.
  - e. Die Transaktionsvergütungen nach Buchstaben b., c. und d. fallen auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Netto-Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
9. Erfolgsabhängige Vergütung
- Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
  - b. die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,50% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum vom Beitritt in die Gesellschaft bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 20,0% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Die AIF-KVG beabsichtigt einen Teil der Vergütung im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen an Dritte für die Erbringung von Dienstleistungen weiterzugeben.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

15

10. Finanzierungsvermittlungsvergütung

Für die erfolgreiche Vermittlung von langfristigem Fremdkapital erhält die Verifort Capital Group GmbH eine Finanzierungsvermittlungsvergütung von bis zu 1,00 % bezogen auf das vermittelte langfristige Fremdkapital. Die Vergütung versteht sich inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

11. Geldwerte Vorteile

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

12. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a. Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger 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 1,00 % des Anteilwertes verlangen.

13. Steuern

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

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

##### **§ 10 Ausschüttung**

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt 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.

## § 11 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2035 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit können insbesondere darin bestehen, dass
  - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist,
  - der erwartete Veräußerungserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist,
  - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiterhin annehmen oder
  - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
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 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 12 Verwahrstelle

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

## § 13 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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