

## PROJECT Metropolen 21

### Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**  
mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend ›Gesellschaft‹ genannt)

extern verwaltet durch die **PROJECT Investment AG**  
mit Sitz in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg (nachstehend ›AIF-KVG‹ genannt)

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

## ANLAGEBEDINGUNGEN

### § 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### 1. Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 261 Absatz 1 KAGB) in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- a) Sachwerte im Sinne von § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB (Immobilien)
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
- c) Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 4 KAGB
- d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
- e) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
- f) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
- g) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB
- h) Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB

#### 2. Anlagegrenzen

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der Gesellschaft dar und erfolgt in die in vorstehender Ziffer 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Ziel der Gesellschaft ist die Erwirtschaftung von Erträgen aufgrund zufließender Erlöse durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an Beteiligungsgesellschaften, insbesondere an der PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG beteiligt, die sich ihrerseits unmittelbar oder mittelbar an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Investitionsfokus der Immobilienentwicklung liegt hierbei auf Immobilien, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind. Die Auswahl der Immobilienbeteiligungen obliegt der AIF-KVG. Die geplanten, in Bau befindlichen oder bereits erstellten Immobilien werden als Teileigentum oder insgesamt veräußert.

Bei Investitionen in Vermögensgegenstände nach Ziffer 1 lit. a) und b) sind folgende Investitionskriterien zu berücksichtigen:

- Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung;
- Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt;
- Als Metropolregion in diesem Sinn gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern;
- Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt;
- Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet;
- Die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt, mit Ausnahme von Gelddarlehen nach Ziffer 4 a) (im gesetzlichen Umfang);
- Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich bestellten oder eines zertifizierten Sachverständigen einzuholen.

Im Rahmen der Anlagegrenzen kommen spätestens 18 Monate nach Beginn des in § 262 Absatz 1 Satz 3 KAGB genannten Zeitpunkts zusätzlich folgende Grundsätze zur Anwendung:

#### 2.1 Ebene der Gesellschaft und Beteiligungsgesellschaften

- a) Mindestens 80 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften werden in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) und/oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c), mit Sitz in Deutschland oder in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum beziehungsweise in der Schweiz, und/oder in Geldarlehen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe h) investiert. Die vorgenannten Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) investieren unmittelbar oder mittelbar über weitere Gesellschaften in Anteile oder Aktien an Gesellschaften im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe b) und/oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe c) und/oder Gelddarlehen im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe h) in Sachwerte im nachfolgend unter Ziffer 2.2 genannten Sinne.

Bei der Gewährung von Gelddarlehen, wie vorstehend aufgeführt, ist darauf zu achten, dass höchstens 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und des noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft für diese Darlehen verwendet werden, 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. Hierbei hat die Darlehensgewährung an Unternehmen zu

erfolgen an denen die Gesellschaft bereits beteiligt ist und zudem eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

1. bei dem jeweiligen Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der Gesellschaft,
  2. das Darlehen muss nur aus dem frei verfügbaren Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten des Unternehmens übersteigenden frei verfügbaren Vermögen und in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Unternehmens nur nach der Befriedigung sämtlicher Unternehmensgläubiger erfüllt werden, oder
  3. die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen überschreiten nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen.
- b) Werden mehr als 80 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1 Buchstabe b), c) oder h) investiert, sind die in § 1 Ziffer 2.1 Buchstabe a) genannten Einschränkungen zu beachten.
- c) Bis zu 20 Prozent des Wertes dieser Gesellschaften können in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe a) und d) bis g) investiert werden. In Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffer 1 Buchstabe d) und e) darf nur investiert werden, sofern in der Durchschau Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 Buchstabe a), b), c), f) oder g) erworben werden.
- d) Abweichend hiervon kann die einzelne Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Gesellschaft im Zusammenhang mit der Liquidation der Gesellschaft 100 Prozent des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten.
- e) Die Quoten der Buchstaben a) bis d) und deren Regelungen gelten ebenso für Gesellschaften, die vor der Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften im Sinne von Ziffer 2.2 liegen.

#### 2.2 Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften

- a) Mindestens 80 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in Sachwerte im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe a) investiert.

Sachwerte in diesem Sinne sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind und in Metropolregionen im oben genannten Sinne liegen.

Als Immobilienentwicklungen in diesem Sinnen gelten Projekte mit einer Schaffung von Wohn-/Nutz- und/oder Gewerbeflächen von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> oder Revitalisierung bestehender Gebäude mit mindestens gleicher Fläche.

Als gewerbliche Flächen gelten Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels- und Logistikimmobilien, Beherbergungsimmobilien, Handelsimmobilien sowie Gewerbe- und Technologieparks.

- b) Mindestens 60 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften werden in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert, die in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Maximal 40 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in Sachwerte im vorstehenden Sinne investiert werden, die in der Schweiz belegen sind.
- c) Bis zu 100 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken investiert werden. Maximal bis zu 49 Prozent des Wertes aller Immobilienentwicklungsgesellschaften kann über die gesamte Laufzeit betrachtet in bebaute und unbebaute Grundstücke zu gewerblichen Zwecken einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Sachwerten zu gemischtgenutzten Zwecken investiert werden.
- d) Bis zu 20 Prozent des Wertes der Immobilienentwicklungsgesellschaften dürfen in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe f) und g) investiert werden.
- e) Abweichend hiervon kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter der Immobilienentwicklungsgesellschaft mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden. Zudem kann die einzelne Immobilienentwicklungsgesellschaft im Rahmen ihrer Liquidation bis zu 100 Prozent ihres Wertes in Bankguthaben im Sinne von § 1 Ziffer 1 Buchstabe g) halten.

#### 3. Währungsrisiken

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt.

#### 4. Leverage und Belastungen

- a) Kreditaufnahmen sind über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur nur zulässig, soweit:
- i. es sich um Gelddarlehen im Sinne von § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB handelt oder
  - ii. der Kreditgeber den Bau von öffentlichen bzw. sozial geförderten Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen,

im Rahmen von staatlichen, Bundesland bezogenen und/oder kommunalen Maßnahmen unterstützt oder

iii. der Kreditgeber den Bau von Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, im Rahmen energetischer Förderprogramme staatlicher Förderinstitutionen, insbesondere der KfW Bankengruppe, unterstützt oder

iv. der Kreditgeber den Bau von nachhaltigen Immobilien, insbesondere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen, anhand von ESG-Kriterien einer staatlichen Einrichtung, eines Bundeslandes und/oder einer kommunalen Förderinstitution durch Vergabe von Mitteln, auch in Form von Darlehen, unterstützt.

b) Über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur dürfen Gelddarlehen im Sinne von Ziffer 4 a) insgesamt nur bis zur Höhe von 100 Prozent 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 100-Prozent-Grenze sind Gelddarlehen, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und 4 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

c) 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 dürfen die Belastungen insgesamt 100 Prozent 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.

d) Die vorstehenden Grenzen für die Aufnahme von Gelddarlehen und Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### 5. Derivate

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

#### § 2 ANTEILKLASSEN, GEWINNUNABHÄNGIGE ENTNAHMEN

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

#### § 3 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN

##### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag.

Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt mindestens 10.010 EUR. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen auf volle Euro gerundet sein. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate. Die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig mindestens das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Optional kann eine höhere anfängliche Einmalzahlung geleistet werden. Infolge reduzieren sich die über einen Zeitraum von 120 Monaten zu leistenden monatlichen Teilzahlungen. Durch Sonderzahlungen in Höhe von mindestens 1.000 EUR kann überdies die Einzahlungsdauer verkürzt werden.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt 14,89 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

##### 2. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

##### 3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von 9,89 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind nach Einzahlung der anfänglichen Einmalzahlung und nach Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

##### 4. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der Anlagebedingungen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

#### § 4 LAUFENDE KOSTEN

##### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG sowie an Gesellschafter der Gesellschaft kann gemäß der nachstehenden Ziffer 3 jährlich insgesamt bis zu 1,60 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionskosten nach Ziffer 7 und 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 an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,46 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit sowie für ihre Haftungsübernahme – erstmalig zeitanteilig für das Jahr 2021 – eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 17.850 EUR. Sie 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 als Entgelt für ihre Tätigkeit (insbesondere: treuhänderische Verwaltung der Anteile, Vornahme aller damit im Zusammenhang stehenden Handelsregisteranmeldungen sowie Einrichtung und Führung eines Anlegerregisters), die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung von bis zu 0,12 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen 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 der Beteiligungsgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften werden insgesamt an Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft Vergütungen in Höhe von bis zu 0,02 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Beteiligungsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gezahlt. Diese Kosten sind nicht unmittelbar von der Gesellschaft und demnach vom Anleger zu tragen, aber wirken sich mittelbar auf das Ergebnis der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu nähere Ausführungen.

### 5. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit als Verwahrstelle im Sinne des KAGB ab 2021 eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,98 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 46.410 EUR. Umfasst ein Geschäftsjahr keine vollen 12 Monate (Rumpfgeschäftsjahr) erhält die Verwahrstelle die Vergütung zeitanteilig. Sie ist berechtigt, auf ihre Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Verwahrstelle kann Aufwendersatz für im Rahmen der Ankaufsbewertung oder Eigentumsverifikation notwendige externe Gutachten beanspruchen.

### 6. Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuer hat die Gesellschaft zu tragen:

- bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich banküblicher Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Gesellschaft und deren Vermögensgegenstände gemäß §§ 261 und 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie für die Abwehr gegen die Gesellschaft erhobener Ansprüche;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und Versammlungen des gegebenenfalls eingerichteten Beirates.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungsgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Aufwandspositionen anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

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

### 7. Transaktionskosten

a) Die AIF-KVG kann über alle Ebenen der Beteiligungsgesellschaften für die Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses (mit Ausnahme von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben und Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) pro Ver-

mögensgegenstand eine einmalige Vergütung von insgesamt bis zu 1,94 Prozent des Transaktionsgegenwertes (anteiliger Projektverkaufspreis) erhalten.

- b) Der Gesellschaft werden im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung sowie gegebenenfalls entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, und Betriebskosten) der Vermögensgegenstände, von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Absatz 4 KAGB und endet mit Veräußerung des letzten Vermögensgegenstandes.

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

- a) Wechselt ein Anleger von der Treugeberstellung in die Stellung als Direktkommanditist, hat er alle damit zusammenhängenden tatsächlichen Kosten und Aufwendungen, wie beispielsweise Notargebühren und Registerkosten, selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der AIF-Gesellschaft entstehen ihm in diesem Zusammenhang nicht.
- b) Alle notwendigen Kosten im Zusammenhang mit der Verfügung über Kommanditeile, insbesondere die Kosten der Handelsregisteränderungen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende und der eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilwertes.
- c) Bei einem Ausschluss eines Anlegers oder der Herabsetzung seines Anteils kann die AIF-KVG von diesem Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilwertes verlangen.

#### 10. Rücknahmeabschlag

Ein Disagio (Rücknahmeabschlag) bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

#### 11. Erwerb von Anteilen am Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesent-

liche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

#### 12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der Anlagebedingungen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

### § 5 ERTRAGSVERWENDUNG; GESCHÄFTSJAHR; DAUER UND BERICHTE

#### 1. Verwendung der Erträge

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll wieder angelegt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft 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.

#### 2. Vorzeitige Kapitalrückführung

Die Gesellschaft ist berechtigt mit der Rückführung von Kommanditeinlagen an die Gesellschafter vor dem in nachfolgender Ziffer 3 b) Satz 1 genannten Zeitpunkt zu beginnen, nicht jedoch vor dem 01.07.2033. Eine solche Rückführung von Kapital kann dann erfolgen, wenn diese nicht zu einer Gefährdung von nicht abgeschlossenen Immobilienentwicklungen führt, die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt und eine Reinvestition in neu zu entwickelnde Immobilien voraussichtlich zu einem erheblich späteren als dem in Ziffer 3 b) Satz 1 genannten Zeitpunkt enden würde. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu.

#### 3. Geschäftsjahr und Berichte

- a) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.
- b) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 30.06.2036 befristet (Grundlaufzeit) und kann vom Anleger nicht ordentlich gekündigt werden. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu 4 Jahre beschlossen werden. Von der Option zur Verlängerung der Grundlaufzeit kann nur Gebrauch

gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung über die vorgenannte Grundlaufzeit hinausgeht.

- c) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- d) Spätestens sechs Monate nach Ablauf eines Geschäftsjahres erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
- e) Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der AIF-KVG veröffentlicht.
- f) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 6 ÄNDERUNG DER ANLAGEBEDINGUNGEN

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.
2. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (kurz: Bundesanstalt). Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des geschlossenen Publikums-AIF nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.
3. Hat eine qualifizierte Mehrheit der Anleger der geplanten Änderung zugestimmt, informiert die AIF-KVG die Bundesanstalt über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Diese Informationen stellt die AIF-KVG den Anlegern auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung und veröffentlicht diese Informationen im Bundesanzeiger und, sofern die Anteile oder Aktien des betreffenden geschlossenen Publikums-AIF im Geltungsbereich dieses Gesetzes vertrieben werden dürfen, in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien. Die Änderung darf frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.
4. Sonstige Änderungen, die von der Bundesanstalt genehmigt wurden oder als genehmigt gelten, veröffentlicht die AIF-Kapitalver-

waltungsgesellschaft im Bundesanzeiger und, sofern die Anteile oder Aktien des betreffenden geschlossenen Publikums-AIF im Geltungsbereich dieses Gesetzes vertrieben werden dürfen, in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien. Die Änderungen dürfen frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

## § 7 VERWAHRSTELLE

### 1. Beauftragung

Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

### 2. Aufgaben und Pflichten

Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

### 3. Unterverwahrer

Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

### 4. Haftung

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 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 Absatz 3 unberührt.

## § 8 SONSTIGES

1. Die Verkaufsunterlagen im Sinne des § 297 Absatz 4 KAGB sowie etwaige Nachträge sind kostenlos bei der PROJECT Investment AG (AIF-KVG) mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg oder im Internet unter deren Homepage erhältlich.
2. Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft.



*Werte für Generationen*