

Unverbindliche Vorabinformation

Investmentmemorandum
zur treuhänderischen Beteiligung an
der
NSI Deutschland Portfolio
Beteiligungs GmbH & Co. KG

Stand August 2023

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| A | Glossar | Seite 3 |
| B | Wichtige Hinweise | Seite 6 |
| C | Das Angebot im Überblick | Seite 8 |
| D | Wesentliche Risiken der Vermögensanlage | Seite 11 |
| E | Zur NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG | Seite 28 |
| F | Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung | Seite 29 |
| G | Rechtliche Grundlagen der Beteiligung | Seite 30 |
| H | Ablauf der Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG | Seite 33 |
| I | Prognostizierte Mittelherkunft und -verwendung | Seite 37 |
| J | Steuerliche Hinweise und Erläuterungen | Seite 42 |
| K | Wichtige Informationen, Verträge und Muster | Seite 52 |

A Glossar

Die nachfolgenden Begriffe haben in diesem Investmentmemorandum mit Ausnahme der im Kapitel K wiedergegebenen Informationen, Verträge und Muster die hier dargestellte Bedeutung. Die definierten Begriffe werden im Investmentmemorandum kursiv gedruckt.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Agio | Aufgeld auf die <i>Pflichteinlage</i> der <i>Beitretenden Gesellschafter</i> |
| Anbieterin | ist die NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG |
| Ausschüttung | ist eine Auszahlung von Kapital an die <i>Gesellschafter</i> durch die <i>Gesellschaft</i> , <i>Ausschüttungen</i> können aus Gewinnen, aber auch aus vorhandener Liquidität (und damit nicht durch tatsächliche Gewinne gedeckt) erfolgen |
| Beitretende Gesellschafter | <i>Kommanditisten</i> , die der <i>Gesellschaft</i> treuhänderisch beitreten, ohne Gründungskommanditist zu sein |
| Beteiligung | sind die treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile des <i>Beitretenden Gesellschafter</i> s an der <i>Gesellschaft</i> |
| Beteiligungsgesellschaft | Ist eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, an der sich die <i>Gesellschaft</i> als <i>Zielinvestment</i> beteiligt; die <i>Gesellschaft</i> plant, sich an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG zu beteiligen |
| Covenants | sind Zusicherungen und Verpflichtungen zur Einhaltung des Darlehensnehmers, die während der Dauer des Kreditvertrages einzuhalten sind |
| Geschäftsbesorgungsvertrag | ist der Vertrag, mit dem die die Verwaltung der zu erwerbende(n) Immobilie(n) übertragen wird |
| Gesellschaft | Ist die NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co KG |
| Gesellschafter | sind die <i>Komplementärin</i> und die <i>Kommanditisten</i> sowie die <i>Beitretenden Gesellschafter</i> der <i>Gesellschaft</i> |
| Gründungskommanditistin | ist die NSI Immobilien Investitions GmbH, Hamburg |
| Gruppenunternehmen | sind die Netfonds AG, die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, die NFS Financial Services GmbH, die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG und die Deposit GmbH |
| Interessenkonflikt | ist eine Situation, in der die Interessen der <i>Gesellschaft</i> , der mit ihr verbundenen Unternehmen, ihrer <i>Gesellschafter</i> und/oder deren jeweiligen Organen, Mitarbeiter oder Dienstleister bei der Wahrnehmung ihrer Funktion mit den Interessen der <i>Gesellschaft</i> mittelbar oder unmittelbar kollidieren. |

| | |
|---|---|
| Hafteinlage | ist der im Handelsregister eingetragene Geldbetrag, auf den die Haftung der <i>Kommanditisten</i> nach außen, das heißt gegenüber Dritten, beschränkt ist. Die <i>Hafteinlage</i> ist Teil der <i>Pflichteinlage</i> . |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) | ist die NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg |
| Kaufpreis | ist der <i>Kaufpreis</i> , den die <i>Gesellschaft</i> oder eine <i>Zielgesellschaft</i> nach den von ihr geschlossenen Kaufverträgen für den Erwerb von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Gebäuden, Gebäudeteilen, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG an den Verkäufer zu entrichten hat. |
| Kommanditist(en) | ist/sind in das Handelsregister als solche eingetragene <i>Gesellschafter</i> der <i>Gesellschaft</i> |
| Kommanditkapital | hat die gleiche Bedeutung wie <i>Pflichteinlage</i> |
| Komplementärin | ist die persönlich haftende Gesellschafterin der <i>Gesellschaft</i> , die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung des Fonds ausgeschlossen soweit dies von der <i>Kapitalverwaltungsgesellschaft</i> als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Grund Gesetzes oder des Vertrags zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft und Übertragung der Verwaltung eines inländischen Spezial-AIF wahrgenommen werden muss |
| Maklercourtage | bezeichnet das erfolgsabhängige Honorar, das Immobilienmakler nach der erfolgreichen Vermittlung eines Kaufvertrages über eine Immobilie erhalten. |
| mittelbarer Erwerb einer Immobilie /mittelbar zu erwerbende Immobilie(n) | Bezeichnet den Erwerb einer oder mehrerer Immobilien durch eine <i>Zielgesellschaft</i> |
| Pflichteinlage | ist der Betrag, zu dessen Einlage in die <i>Gesellschaft</i> der <i>Kommanditist</i> und <i>Beitretende Gesellschafter</i> verpflichtet sind. |
| Treuhänderin/ Treuhandgesellschaft/Treuhandkommanditistin | ist die Deposit GmbH, Hamburg |
| Vermögensanlage | Sind die treuhänderisch gehaltenen Anteile der <i>beitretenden Gesellschafter</i> an der <i>Gesellschaft</i> |
| Vertriebsgesellschaft | ist die NFS Financial Services GmbH, Hamburg; sie ist befugt, Dritte mit dem Vertrieb zu beauftragen |
| Verwaltungsgesellschaft | ist die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg; diese ist zugleich Alleingesellschafterin der <i>Komplementärin</i> und der <i>Gründungskommanditistin</i> |
| Zielinvestment | ist eine oder mehrere in Deutschland gelegene Immobilie(n) oder die Beteiligung an einer <i>Beteiligungsgesellschaft</i> , die ihrerseits eine |

| | |
|-------------------------|--|
| | oder mehrere Immobilien erwirbt und/oder bewirtschaftet. |
| Zielgesellschaft | ist eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, an der sich die <i>Gesellschaft</i> als <i>Zielinvestment</i> beteiligt |

B Wichtige Hinweise

I. Kein öffentliches Angebot

Dieses Investmentmemorandum wird von der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG herausgegeben und richtet sich ausschließlich an Personen, die diese von der Gesellschaft oder Vertriebsgesellschaft erhalten haben. Es ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Alle enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln.

II. Kein Verkaufsprospekt

Das vorliegende Investmentmemorandum ist kein Verkaufsprospekt im Sinne eines Verkaufsprospekts nach dem Vermögensanlagengesetz oder anderen gesetzlichen Grundlagen, sondern eine unverbindliche Vorabinformation. Dieses Memorandum ist nicht Gegenstand einer Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Dieses Investmentmemorandum wird ausschließlich einer ausgewählten interessierten Investorengruppe vorgestellt. Potenzielle Investoren sollten vor einer *Beteiligung* in jedem Fall eine eigene steuerliche und rechtliche Beratung durch fachkundige Dritte zu allen im Zusammenhang mit einer möglichen *Beteiligung* bzw. Investition stehenden rechtlichen und steuerlichen Fragen einholen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsvorschlag um eine unternehmerische *Beteiligung* handelt. Die mit der *Beteiligung* zum Zeitpunkt der Zeichnung verbundenen Rechte und Pflichten werden im Gesellschaftsvertrag der *Gesellschaft* ausführlich dargestellt. Maßgeblich für eine *Beteiligung* ist alleine dieser Gesellschaftsvertrag.

III. Zukunftsgerichtete Aussagen

Das Investmentmemorandum enthält teilweise Meinungen, Planungen und Erwartungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen einschließlich Angaben unter Verwendung von Begriffen wie „glaubt“, „könnte“, „sollte“, „müsste“, „erwartet“, „geht davon aus“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Es handelt sich dabei ausschließlich um gegenwärtige Erwartungen, Schätzungen und Prognosen im Hinblick auf künftig mögliche Ereignisse. Solche Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und in die Zukunft weisenden Aussagen beinhalten bekannte und unbekannt Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage oder andere Umstände innerhalb und außerhalb der *Gesellschaft*, der *Zielinvestments* oder der relevanten Märkte wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse einschließlich der Finanzlage und der Profitabilität und Renditestärke der *Gesellschaft* wesentlich von der angestrebten Lage abweichen. Dies gilt insbesondere für Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung.

Die *Anbieterin* übernimmt außerhalb gesetzlicher Verpflichtungen keinerlei Verpflichtung, die in diesem Investmentmemorandum geäußerten Meinungen und in die Zukunft gerichteten Aussagen in Zukunft zu aktualisieren oder zu ergänzen.

IV. Angabenvorbehalt

Das vorliegende Beteiligungsangebot wurde nach bestem Wissen und sorgfältiger Prüfung auf der Grundlage der Planungen und Prognosen zum Zeitpunkt der Erstellung sowie auf Grundlage der geltenden oder zum Abschluss vorbereiteten Verträge, der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung sowie der Erlasse und der Praxis der Finanzverwaltung in der Bundesrepublik Deutschland erstellt.

Änderungen der Gesetze und ihrer Auslegung durch Gerichte, Änderungen der Verwaltungspraxis sowie insbesondere des wirtschaftlichen Umfelds nach Aufstellung dieses Investmentmemorandums können nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Finanzangaben in diesem Prospekt sind Prognosen, die auch auf Schätzungen oder Planungen beruhen, ohne eine Garantie für zukünftige Entwicklungen bieten zu können. Eine Haftung für das Erreichen der Prognosen kann daher nicht übernommen werden. Das Eintreten der vom *Beitretenden Gesellschafter* erhofften wirtschaftlichen Ziele fällt in dessen Risikosphäre. Jedem *Beitretenden Gesellschafter* wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Investmentmemorandum enthaltenen Angaben, insbesondere die Risikohinweise im Kapitel „Wesentliche Risiken der *Vermögensanlage*“ unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens, z.B. einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, Rat einzuholen.

Für die Beteiligung besteht keine Verpflichtung zur Veröffentlichung und der Billigung eines Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Auch bestehen keine laufenden Informationspflichten des Anbieters gegenüber *Beitretenden Gesellschaftern*. Das Angebot ist daher weniger transparent und entsprechend weniger nachvollziehbar als Investitionsmöglichkeiten, für die derartige gesetzliche Pflichten bestehen.

Hamburg, den 15.08.2023

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG

C Das Angebot im Überblick

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über wesentliche Charakteristika, insbesondere die Struktur der angebotenen Anlagemöglichkeit. Eine aufmerksame Lektüre dieser Information wird empfohlen. Das vollständige Bild ergibt sich nur aus der Lektüre des gesamten Investmentmemorandums.

I. Angaben zur Anbieterin

| | |
|--|---|
| Gesellschaftsform/Rechtsform/Sitz | NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG/ GmbH & Co. KG/ Hamburg |
| Organe der Gesellschaft | <i>Komplementärin</i> , Gesellschafterversammlung |
| Geschäftsführer | Herr Heiko Fassel und Herr Mirko Schmidtner als Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH |
| Geplantes Kommanditkapital der Gesellschaft | Geplant bis zu EUR 2.709.000; kann bis auf EUR 3.500.000 erhöht werden |
| Gründungsjahr | 2022 |

II. Angaben zum Angebot

| | |
|--|---|
| Form der Vermögensanlage | Treuhänderisch gehaltene Kommandit-Anteile |
| Art der Anlage | Mittelbare <i>Beteiligung</i> als <i>Kommanditist</i> im Rahmen einer Treuhandschaft durch die <i>Treuhandgesellschaft</i> . Für die <i>Beteiligung</i> an der <i>Gesellschaft</i> besteht keine Pflicht zur Veröffentlichung und Billigung eines Verkaufsprospekts und zur Erstellung eines Vermögensanlagen-Informationsblattes. |
| Anlageziele der Investoren | Die Anlage richtet sich an Investoren mit einem langen, nicht begrenzten Investitionshorizont, die bereit sind, hohe Risiken bis hin zum Totalverlust einzugehen. Investoren müssen als professionelle oder semiprofessionelle Anleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifizieren. |
| Beschreibung der Anlage / Funktionsweise / Anlagepolitik und -objekte | Es handelt sich um eine treuhänderische unternehmerische <i>Beteiligung</i> als <i>Gesellschafter</i> an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG. Die <i>Beitretenden Gesellschafter</i> erwerben nicht selbst Anteile an der Gesellschaft, sondern über die <i>Treuhandgesellschaft</i> , die die Anteile im Auftrag des <i>Beitretenden Gesellschafter</i> s verwaltet und hält; die <i>Beitretenden Gesellschafter</i> können die aus den Anteilen resultierenden Rechte mittelbar über die <i>Treuhandgesellschaft</i> ausüben und wahrnehmen. Bei dem <i>Zielinvestment</i> handelt es sich um eine oder mehrere in Deutschland belegene Immobilie(n) oder die Beteiligung an einer <i>Gesellschaft</i> , die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien erwirbt und/oder bewirtschaftet (<i>Zielgesellschaft</i>). Konkret ist eine Beteiligung der <i>Gesellschaft</i> an der NSI Deutschland |

| | |
|--|--|
| | Portfolio 1 GmbH & Co KG geplant. Diese hält und verwaltet eine Immobilie in Greiz. |
| Laufzeit | Die <i>Gesellschaft</i> ist nicht für eine bestimmte Zeit aufgelegt. Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit besteht für die <i>Gesellschafter</i> frühestens zum 31.12.2032, wobei eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zu wahren ist. Anschließend kann die <i>Gesellschaft</i> jeweils mit 12-monatiger Frist zum Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden. |
| Beschreibung der Anlagestrategie der Zielgesellschaft | Die <i>Kapitalverwaltungsgesellschaft</i> wählt potentiell zu erwerbende <i>Zielinvestments</i> aus und entscheidet über deren Erwerb. |
| Haftung des Beitretenden Gesellschafters | Bis zur Höhe der übernommenen <i>Pflichteinlage</i> zzgl. <i>Agio</i> ; keine Nachschusspflicht; zu beachten sind aber etwaige Haftungsansprüche (vgl. Kapitel „Risiken der <i>Vermögensanlage</i> “) |
| Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge | Feste Zinsen oder feste Dividenden werden nicht gezahlt. Die Höhe der Erträge und des Rückzahlungsbetrags hängt insbesondere von der Wertentwicklung des/der <i>Zielinvestments</i> und den Erträgen aus der <i>Gesellschaft</i> ab. Auch besteht kein Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Dementsprechend besteht insbesondere das Risiko des Totalverlusts. |
| Einzahlungskonto | Die <i>Pflichteinlage</i> ist binnen 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung des <i>Beitretenden Gesellschafters</i> per Überweisung in Euro auf das nachfolgend genannte Konto der <i>Gesellschaft</i> zu zahlen, der genaue Zeitpunkt des Abrufs steht noch nicht fest: Kontoinhaber: NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG IBAN: DE28 4125 0035 0000 086421 BIC: WELADED1BEK Bank: Sparkasse Beckum-Wadersloh |
| Einkunftsart | Gewerbebetrieb nach § 15 EstG |

III. Angaben zum Kreis potentiell beitretender Gesellschafter

Das Angebot richtet sich an Personen und Personengesellschaften, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und sich unternehmerisch mit überdurchschnittlichen Renditeerwartungen an der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* beteiligen möchten. *Beitretende Gesellschafter* müssen als semi-professionelle Anleger im Sinne des § 1 Nr. 33 KAGB oder professionelle Anleger im Sinne des KAGB qualifiziert sein. Das Beteiligungsangebot ist nicht für Investoren geeignet, die

- eine Kapitalanlage mit kurzfristiger Kapitalbindung suchen,
- sichere Rückflüsse aus ihrer *Beteiligung* erwarten,
- einen Bedarf nach sofort verfügbarer oder unmittelbar zurückfließender Liquidität haben und/oder
- eine Anlage suchen, die einer Einlagensicherung unterliegt.

Beitretende Gesellschafter müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die mit der *Beteiligung* verbundenen Risiken zu tragen (siehe Kapitel „Die wesentlichen Risiken der Vermögensanlage“).

Beitretende Gesellschafter sollten die *Vermögensanlage* einem bestehenden Portfolio nur zur Diversifizierung beimischen, sie sollte nicht die einzige Kapitalanlage des Investors darstellen. *Beitretenden Gesellschaftern* wird empfohlen, ihre Anlageentscheidung sorgfältig abzuwägen.

D Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Die dargestellten Risiken sind nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien geordnet. Die einzelnen Risiken bestehen unabhängig voneinander und können kumulativ auftreten, sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken oder sich wechselseitig verstärken.

Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, nachfolgend nicht beschriebene Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des *Beitretenden Gesellschafters* ergeben, und von denen die *Gesellschaft* keine Kenntnis hat, können nicht dargestellt werden. Die nachfolgende Darstellung ist daher nicht abschließend.

Das Beteiligungsangebot und diese Risikohinweise beruhen auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Investmentmemorandums verfügbaren wirtschaftlichen Daten, der Planung der *Gesellschaft* und geltenden rechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften und den Einschätzungen der *Gesellschaft*. Änderungen, z.B. in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis – jeweils ggf. auch rückwirkend –, sowie tatsächliche Entwicklungen können sich auf die *Beteiligung* an der *Gesellschaft* und auf Art und Umfang der im Zusammenhang mit der *Beteiligung* bestehenden Risiken nachteilig auswirken oder neue Risiken begründen.

Der Eintritt eines oder mehrerer Risiken kann jeweils erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der *Gesellschaft* oder einer *Zielgesellschaft* haben und bis zum teilweisen oder auch vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst *Agio* führen.

I. Maximales Risiko

Das den *Beitretenden Gesellschafter* treffende maximale Risiko besteht in dem Totalverlust der *Pflichteinlage* und des *Agios*, zuzüglich möglicher auf Ebene des *Beitretenden Gesellschafters* hinzutretender Vermögensnachteile. Diese können sich z.B. aus Steuerzahlungen aufgrund der Zurechnung von anteiligen Einkünften sowie zudem der Belastungen, die sich aus einer möglicherweise in Anspruch genommenen persönlichen Anteilsfinanzierung sowie weiterer Kosten der *Beteiligung* ergeben.

II. Allgemeine Prognoserisiken

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht können nicht vorhergesehen werden, so dass keine Gewähr für den Eintritt der mit der *Vermögensanlage* verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden kann.

Das Ergebnis der *Vermögensanlage* ist insbesondere von der Leistungsfähigkeit und Finanzkraft der *Gesellschaft*, der *Zielgesellschaft(en)* sowie deren Erfolg bei Investitionen und ihrer operativen Tätigkeit abhängig. Darüber hinaus können sich gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, die sich z.B. aus Konjunkturschwankungen ergeben, direkt auf die *Gesellschaft*, die *Zielgesellschaft* oder deren Vermögenswerte auswirken und somit zu erheblichen negativen Abweichungen von den geplanten Ergebnissen der *Gesellschaft* führen. Insoweit weisen die Annahmen und Erwartungen, je weiter diese in der Zukunft liegen, ein zunehmend höheres Maß an Unsicherheit auf. Insgesamt besteht das Risiko,

dass es aufgrund wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Veränderungen zu nachhaltigen negativen Abweichungen von den Erwartungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die *Ausschüttungen* an die *Beitretenden Gesellschafter* kommt.

III. Den Beitretenden Gesellschafter gefährdende Risiken

Unter den *Beitretenden Gesellschafter* gefährdenden Risiken versteht man Risiken, die zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Anlagesumme oder zu einem Verlust noch nicht geleisteter Gewinnausschüttungs- oder anderer Ansprüche oder zu einem Verlust weiteren Vermögens des *Beitretenden Gesellschafter*s führen können.

1. Fremdfinanzierung durch den Beitretenden Gesellschafter

Beitretenden Gesellschaftern steht es frei, ihre *Pflichteinlage* ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z. B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Mit einer Finanzierung erhöht sich aber auch die Risikostruktur der *Vermögensanlage* auf Ebene des einzelnen *Beitretenden Gesellschafter*s, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten, z. B. Zinslasten, zurückzuführen sind, und zwar auch im Fall des vollständigen oder teilweisen Verlustes der *Pflichteinlage* bzw. auch soweit die *Gesellschaft* gegebenenfalls keine oder keine ausreichenden Erträge erwirtschaftet und somit geplante *Ausschüttungen* nicht oder nicht wie prognostiziert erfolgt. Die von der Entwicklung der *Vermögensanlage* unabhängigen Pflichten zur Rückzahlung des Darlehens sowie zur Zahlung von Zinsen und sonstigen Kosten sollte der *Beitretende Gesellschafter* in jedem Fall wirtschaftlich verkraften können, wenn er die *Pflichteinlage* und/oder das *Agio* ganz oder teilweise fremdfinanziert.

2. Haftung des Beitretenden Gesellschafter

Die *Beitretenden Gesellschafter* beteiligen sich auf Grundlage des Gesellschaftsvertrags mittelbar im Wege einer Treuhandschaft als *Kommanditisten* an der *Gesellschaft*.

Mit Zustandekommen des mittelbaren Beitritts zur *Gesellschaft* ist der *Beitretende Gesellschafter* verpflichtet, seine *Pflichteinlage* und das *Agio* zu leisten. Gerät der *Beitretende Gesellschafter* mit diesen Leistungspflichten in Verzug, kann die *Gesellschaft* gegen ihn Schadensersatzansprüche geltend machen oder ihn aus der *Gesellschaft* ausschließen.

Die *Beitretenden Gesellschafter*, die sich als Treugeber an der *Gesellschaft* beteiligen, haften nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten der *Gesellschaft*. An ihrer Stelle hält die *Treuhandkommanditistin* als Treuhänderin die Stellung eines *Kommanditisten*. Allerdings muss der *Beitretende Gesellschafter* als Treugeber die *Treuhandkommanditistin* von einer Haftung aus der *Beteiligung*, die diese für den *Beitretenden Gesellschafter* hält, freistellen. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der *Beitretende Gesellschafter* dem *Kommanditisten* bezüglich der Haftung gleichgestellt. Die nachfolgenden Ausführungen zur Haftung von *Kommanditisten* gelten daher sinngemäß auch für *Beitretende Gesellschafter*. Diese treffen bei wirtschaftlicher Betrachtung die gleichen Risiken.

Die Regelungen der Haftung eines *Kommanditisten* gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der *Gesellschaft* bestimmen sich grundsätzlich nach §§ 171 ff. HGB. Die persönliche Haftung des einzelnen *Kommanditisten* gegenüber Dritten ist auf die im Handelsregister eingetragene *Haft einlage* (gemäß

Gesellschaftsvertrag der *Gesellschaft* in Höhe von 0,1 % der *Pflichteinlage* ohne *Agio*) beschränkt; bis zur Eintragung seiner Hafteinlage ins Handelsregister haftet der *Kommanditist* den Gläubigern der Gesellschaft gleich einem persönlich haftenden Gesellschafter (also grundsätzlich unbeschränkt), es sei denn, dass seine *Beteiligung* als *Kommanditist* dem betreffenden Gläubiger bekannt war. Sie kann nach Einzahlung der Pflichteinlage gemäß § 172 Absatz 4 HGB wieder aufleben, sofern aufgrund von *Ausschüttungen* an den *Beitretenden Gesellschafter* der Saldo seiner Kapitalkonten unter den Betrag der *Hafteinlage* sinkt. Wird der *Kommanditist* deswegen durch Gläubiger der *Gesellschaft* persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend der nach vorstehenden Grundsätzen wiederauflebenden Haftung unmittelbar zu begleichen. Dies kann dazu führen, dass der *Beitretende Gesellschafter* diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss.

Gemäß § 160 HGB endet die persönliche Haftung des *Kommanditisten* gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der *Gesellschaft* fünf Jahren nach seinem Ausscheiden aus der *Gesellschaft*, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Insoweit kann er auch nach seinem Ausscheiden aus der *Gesellschaft* von Gläubigern der *Gesellschaft* persönlich in Anspruch genommen werden. Entsprechendes gilt gegenüber Gläubigern der *Gesellschaft* nach Eintragung der Auflösung der *Gesellschaft* im Handelsregister. Dies kann dazu führen, dass der *Beitretenden Gesellschafter* auch noch nach seinem Ausscheiden diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss.

Eine noch weitergehende Haftung der *Kommanditisten* oder *Beitretenden Gesellschafter* nach den §§ 30 ff. GmbHG analog bis maximal zur Höhe der empfangenen Auszahlungen ist möglich, wenn Auszahlungen unter Verstoß gegen die die *Komplementärin* betreffenden gesetzlichen Eigenkapitalerhaltungsvorschriften der §§ 30 ff. GmbHG erfolgt sind.

3. Laufzeit, eingeschränkte Fungibilität und Vorkaufsrecht

Die Laufzeit der *Beteiligung* ist grundsätzlich unbefristet, da die *Gesellschaft* auf unbestimmte Zeit errichtet ist und für die *Gesellschaft* keine Verpflichtung besteht, die *Beteiligung* zurückzunehmen. Die *Beteiligung* an der *Gesellschaft* ist eine langfristige Investition, die in der Regel nicht vorzeitig beendet oder veräußert werden kann. Eine ordentliche Kündigung der *Gesellschaft* mit einer Frist von zwölf Monaten ist erstmals zum 31.12.2032 und anschließend jeweils zum Ende des Geschäftsjahres möglich. Im Übrigen kann die *Gesellschaft* nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Für die *Beteiligung* besteht kein der Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine individuelle Veräußerung der *Beteiligung* ist daher nicht sichergestellt und – sofern überhaupt möglich – gegebenenfalls mit finanziellen Einbußen verbunden.

Die Übertragbarkeit der *Beteiligung* ist zudem eingeschränkt. Jeder *Kommanditist* und *Beitretende Gesellschafter* ist berechtigt, seine *Beteiligung* auf seinen Ehegatten, Abkömmlinge, andere *Gesellschafter* oder eine *Gesellschaft*, deren Stimmrechte und Kapitalanteile ausschließlich von einem oder mehreren Gesellschaftern, oder dessen oder deren Ehegatten oder Abkömmlingen gehalten werden, ohne Zustimmung der anderen *Gesellschafter* zu übertragen. In allen übrigen Fällen der entgeltlichen Übertragung einer *Beteiligung* hat die *Gründungskommanditistin* ein Vorkaufsrecht. Die *Gründungskommanditistin* ist berechtigt, den zu veräußernden Anteil selbst zu erwerben oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu bezeichnen, der den Anteil erwirbt. Die *Gründungskommanditistin* hat ihr Vorkaufsrecht nach Zugang des Angebotes innerhalb von 14 Tagen auszuüben. Macht die

Gründungskommanditistin von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, kann der Anteil ohne weiteres veräußert werden.

4. Steuerliche Risiken auf Ebene des Beitretenden Gesellschafters

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebots beruht auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Memorandums (Mai 2023) geltenden deutschen Steuerrecht einschließlich der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung sowie der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.

Es ist nicht auszuschließen, dass – auch rückwirkend – Gesetzesänderungen (z. B. die Wiedererhebung der Vermögensteuer oder die Erhöhung der Umsatzsteuersätze), sonstige Rechtsänderungen und / oder auch Änderungen in der Finanzrechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung zukünftig zu einer höheren steuerlichen Belastung für die *Gesellschaft*, der *Zielinvestments* und die einzelnen *Beitretenden Gesellschafter* führen.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung und in einem gegebenenfalls nachfolgenden Verfahren die Finanzgerichte insbesondere zu der steuerlichen Konzeption, zur Einkunftsart der *Gesellschaft*, zum Verlustausgleich, zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Aufwendungen dem Grunde und/oder der Höhe nach eine andere Auffassung vertreten und es deshalb in einzelnen oder sogar in allen Jahren der Laufzeit des Beteiligungsangebots zu abweichenden steuerlichen Ergebnissen kommt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden eine andere Beurteilung einzelner Sachverhalte, z. B. umsatzsteuerlicher oder grunderwerbsteuerlicher Sachverhalte, vornehmen, die gegebenenfalls zu einer für die *Gesellschaft* nachteiligen steuerlichen Beurteilung führen und bei zusätzlichen Kosten und Steuern zu Lasten der Liquidität der *Gesellschaft* gehen. Dies kann zu einer höheren steuerlichen Belastung der *Gesellschaft* und der einzelnen *Beitretenden Gesellschafter* führen und sich auch negativ auf die Höhe der *Ausschüttungen* an die *Beitretenden Gesellschafter* auswirken.

Sollten die Ankäufe von noch zu erwerbenden Immobilien als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UstG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die *Gesellschaft* hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtsstellung des Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebs unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers. Sollte dieses Risiko eintreten, hätte dies negative Auswirkungen auf die Liquidität der *Gesellschaft* und kann für die *Beitretenden Gesellschafter* zu einer Reduzierung oder einem Entfall von *Ausschüttungen*, in sehr negativen Ausprägungen sogar zu einer Insolvenz der *Gesellschaft* oder der *Zielinvestments* und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der *Pflichteinlage* und des *Agios* führen.

Hinsichtlich der *Gesellschaft* ist davon auszugehen, dass ein Vorsteuerabzug nicht in Betracht kommt. Auf Ebene des *Zielinvestments* richten sich die umsatzsteuerlichen Folgen nach den dortigen Vermietungsumständen. Sollten sich dort die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse innerhalb des Berichtigungszeitraums von 10 Jahren (§ 15a UstG) ändern, z.B. durch eine nicht umsatzsteuerpflichtige Vermietung in diesem Zeitraum, wäre ein geltend gemachter Vorsteuerabzug insoweit zu berichtigen. Dies würde zu Lasten der Liquidität des *Zielinvestments* und letztlich der *Gesellschaft* gehen und kann für die *Beitretenden Gesellschafter* zu einer Reduzierung oder einem Entfall von *Ausschüttungen* führen.

Die erbschaft- und schenkungssteuerliche Bewertung der Beteiligung hängt wesentlich vom Wert der Immobilien ab. Für die *Beitretenden Gesellschafter* besteht das Risiko, dass sie einen evtl. aus ihrem persönlichen anderweitigen Vermögen aufzubringenden kostenpflichtigen Nachweis (ggf. durch Gutachter) führen müssen, um einen für sie günstigeren Wert durchsetzen zu können. Da die

Beteiligung an der *Gesellschaft* als langfristige Vermögensanlage zu betrachten ist, die auch beim Erbfall nicht gekündigt werden kann, ist es zudem möglich, dass der Rechtsnachfolger eines *Beitretenden Gesellschafters* eigene finanzielle Mittel aus seinem Privatvermögen verwenden muss, um etwaig anfallende Erbschaftsteuer zu bezahlen.

Sollte der aus der Veräußerung stammende Veräußerungsgewinn nicht zumindest bis zur Fälligkeit der hieraus für die *Beitretenden Gesellschaftler* anteilig resultierenden persönlichen Steuerbelastung an sie ausgeschüttet werden können oder reicht das ausschüttungsfähige Ergebnis nicht aus, müssten die Einkommensteuern durch die *Beitretenden Gesellschaftler* aus dem persönlichen anderweitigen Vermögen entrichtet werden. Dies kann auf Ebene der *Beitretenden Gesellschaftler* zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-) Insolvenz führen.

Eine Veräußerung der *Beteiligung* vor Ablauf von 10 Jahren kann außerdem dazu führen, dass beim betreffenden *Beitretenden Gesellschaftler* durch Hinzutreten eines weiteren Zählobjekts auf privater Ebene ein gewerblicher Grundstückshandel entsteht, sodass hier bisher gewerbsteuerfreie Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien der Gewerbesteuer unterliegen. Dies kann zur Folge haben, dass ein *Beitretenden Gesellschaftler* die resultierende Steuerlast aus der Veräußerung seiner *Beteiligung* – sofern dieser keine gleich hohen oder darüber hinausgehenden liquiden Zuflüsse aus der *Beteiligung* gegenüberstehen – aus seinem persönlichen anderweitigen Vermögen zu begleichen hat. Dies kann auf Ebene der *Beitretenden Gesellschaftler* zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-) Insolvenz führen.

Bei den von der *Gesellschaft* geplanten *Ausschüttungen* handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, oder um Minderungen der *Pflichteinlagen*, die als solche keiner Einkommensteuer unterliegen. Steuerpflichtig sind ausschließlich die im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der *Gesellschaft* für die *Beitretenden Gesellschaftler* festgesetzten steuerlichen Ergebnisse. Der persönlichen Steuerlast der *Beitretenden Gesellschaftler* werden also nicht die jeweiligen jährlichen *Ausschüttungen*, sondern das steuerliche Ergebnis der *Gesellschaft* zu Grunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass in einem Geschäftsjahr, in dem die *Gesellschaftler* trotz positiver steuerlicher Ergebnisse der *Gesellschaft* beschließen, keine oder nur eine geringe *Ausschüttung* vorzunehmen (um z.B. anderweitige Investitionen vorzunehmen), die *Beitretenden Gesellschaftler* aus ihrem persönlichen anderweitigen einkommen die Steuerlast aus der *Beteiligung* zu tragen haben, ohne dass dem gleich hohe oder darüberhinausgehende liquide Zuflüsse aus der *Beteiligung* gegenüberstünden.

Die Höhe der steuerlichen Ergebnisse der *Gesellschaft* und der *Zielinvestments* steht erst nach Abschluss einer Betriebsprüfung für die einzelnen Veranlagungszeiträume endgültig fest. Dies kann, da die steuerlichen Ergebnisse von den *Beitretenden Gesellschaftlern* zu versteuern sind, zu Steuernachzahlungen bei dem einzelnen *Beitretenden Gesellschaftler* führen, die nach § 233a AO verzinst werden. Da Betriebsprüfungen in der Regel erst mehrere Jahre später stattfinden, können sehr hohe Steuernachzahlungen dazu führen, dass erhebliche Nachzahlungszinsen zusätzlich aus anderem Einkommen oder Vermögen des *Beitretenden Gesellschafters* zu leisten sind. Diese Risiken können auf Ebene der *Beitretenden Gesellschaftler* zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur (Privat-)Insolvenz führen.

5. Steuerliche Risiken auf Ebene der *Gesellschaft* bzw. der *Zielgesellschaft(en)*

Trotz sorgfältiger Planung lassen sich auch steuerliche Risiken auf Ebene der *Gesellschaft* nicht ausschließen. So besteht das Risiko, dass durch Veränderungen im *Gesellschaftler*bestand während des Bestehens der *Gesellschaft* und der *Zielgesellschaft(en)* eine nochmalige Grunderwerbsteuer im Rahmen der §§ 1 Abs. 2a, Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG anfällt. Dies gilt auch, soweit eine Treuhandgesellschaft die *Gesellschafts*anteile treuhänderisch für Treugeber hält.

Dies kann dann u.a. eintreten, wenn der *Gesellschaft* oder der *Zielgesellschaft(en)* neue Gesellschafter beitreten, die mehr als 90% der Anteile halten oder wenn ein Gesellschafter mehr als 90% der Anteile auf sich direkt oder mittelbar vereinigt. In diesem Fall wäre auf den Wert der Immobilie im Zeitpunkt der Übertragung Grunderwerbsteuer festzusetzen, die von der *Gesellschaft* bzw. den *Zielinvestments* zu entrichten ist.

Diese Steuer wäre aus der vorhandenen Liquidität zu bezahlen und würde die Ausschüttungsfähigkeit der *Gesellschaft* bzw. der *Zielgesellschaft(en)* für ein oder mehrere Jahre erheblich beeinträchtigen.

Ferner besteht das Risiko, dass die *Gesellschaft* oder die *Zielgesellschaft(en)* das Recht zur erweiterten Kürzung die der Gewerbesteuer nach § 9 GewStG verlieren, sei es durch eine nicht mit dem Begünstigungszweck vereinbare Ausweitung der Geschäftstätigkeit oder durch einen Wegfall der Begünstigungsnorm.

In diesem Fall würde ungeplante Gewerbesteuer zu bezahlen sein, die aus der vorhandenen Liquidität zu bezahlen wäre und die für *Ausschüttungen* zur Verfügung stehenden Beträge erheblich vermindern würde.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die Korrekturvorschrift des § 15a UstG Anwendung findet. Ändern sich während eines Zeitraumes von 10 Jahren (120 Monaten) beginnend ab der erstmaligen Verwendung der Immobilien die umsatzsteuerlichen Verhältnisse, d.h., werden in bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gebäudeteilen nunmehr steuerfreie Vermietungen getätigt, so ist die im Rahmen des Erwerbs geltend gemachte Vorsteuer entsprechend zu berichtigen.

Eine derartige Berichtigung müsste aus der Liquiditätsreserve finanziert werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Eine etwaige Vorsteuerrückzahlung würde auf Grundlage der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldungen erfolgen. Die Möglichkeiten der *Gesellschaft* bzw. der *Zielgesellschaft(en)*, *Ausschüttungen* zu leisten, wären in diesem Fall beeinträchtigt.

IV. Anlagegefährdende Risiken

Unter anlagegefährdenden Risiken sind Risiken zu verstehen, die das Ergebnis der *Vermögensanlage* gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des angelegten Kapitals des *Beitretenden Gesellschafter* führen können.

1. Insolvenzrisiko/Totalverlustrisiko

Wird über das Vermögen der *Gesellschaft* das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt, bzw. ein solches mangels Masse abgelehnt, kann der *Beitretende Gesellschafter* das von ihm eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verlieren.

2. Investitions-Risiko

Die *Gesellschaft* plant eine Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG in Höhe von bis zu EUR 2.343.826. Entsprechende Verträge sind bereits verhandelt und stehen zur Unterschrift an, sind aber noch nicht unterzeichnet.

Die Investition in konkrete Zielinvestments steht daher noch nicht endgültig fest. Sollte die *Beteiligung* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG planwidrig scheitern, stünde weiterhin nicht fest, in welche konkreten Zielinvestments im Rahmen des Unternehmenszwecks investiert wird. In diesem Fall hat die *Beteiligung* an der *Gesellschaft* Blind-Pool-Charakter. Darunter ist eine Anlageform zu verstehen, bei der einzelne Investitionsvorhaben bzw. deren Bedingungen zum Zeitpunkt des Beitritts der *Beitretenden Gesellschafter* noch nicht endgültig feststehen. Der Einsatz des Kapitals steht im Rahmen des satzungsrechtlich formulierten Unternehmensgegenstandes im freien unternehmerischen Ermessen der Geschäftsführung der *Gesellschaft* bzw. der *Kapitalverwaltungsgesellschaft*. Dies birgt Fehlinvestitionsrisiken. Die Marktlage, aber auch die Qualität der Geschäftsführung der *Gesellschaft* bzw. der *Kapitalverwaltungsgesellschaft* und deren Fähigkeit, geeignete Zielinvestments zu finden und zu bewerten, beeinflussen das Ergebnis der *Gesellschaft* und der *Vermögensanlage* maßgeblich. Der Erfolg der *Vermögensanlage* hängt ferner von der Entwicklung der von der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaften* bewirtschafteten Immobilien und damit auch von der wirtschaftlichen, konjunkturellen und rechtlichen Entwicklung ab. Diese lassen sich nicht zuverlässig prognostizieren.

Insoweit besteht das Risiko, dass es der *Gesellschaft* nicht oder nicht in ausreichendem Maß gelingt, das Kapital in dem notwendigen Umfang zu investieren. In einem solchen Fall würde das Kapital nicht zum Aufbau des Geschäftsbetriebs eingesetzt werden können.

Die Verwirklichung dieser Risiken kann die Bonität und Liquidität der *Gesellschaft* gefährden und im schlimmsten Fall dazu führen, dass *Beitretende Gesellschafter* einen Teil- oder Totalverlust erleiden.

Platzierungsrisiko

Gleichzeitig tragen *Beitretende Gesellschafter mittelbar* das Platzierungsrisiko der *Gesellschaft*. Gelingt es dieser nicht in ausreichendem Maß, *Beitretende Gesellschafter* zu gewinnen, die *Pflichteinlagen* in geplanter Höhe leisten, so besteht das Risiko, dass die *Gesellschaft* ihre geplante Tätigkeit nicht aufnehmen kann und in der Folge liquidiert werden muss, sich die nur teilweise erfolgreiche

Platzierung negativ auf die Liquiditätslage der *Gesellschaft* auswirkt und die *Beitretenden Gesellschafter* verspätete, geringere oder keine Zahlungen erhalten. Auch die Insolvenz der *Gesellschaft* kann die Folge sein.

3. Interessenkonflikte

Die Schlüsselpersonen Herr Mirko Schmidtner und Herr Heiko Fassel unterliegen verschiedenen *Interessenkonflikten*:

- Die Geschäftsführer der *Gesellschaft*, Herr Mirko Schmidtner und Herr Heiko Fassel, sind zugleich Geschäftsführer der *Komplementärin* NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH und der *Gründungskommanditistin* NSI Immobilien Investitions GmbH.
- Herr Mirko Schmidtner und Herr Heiko Fassel, sind zugleich Geschäftsführer der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, die die Immobilienverwaltung der von der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG gehaltenen Immobilie leistet und gleichzeitig Alleingesellschafterin der *Komplementärin* und der *Gründungskommanditistin* ist.
- Herr Mirko Schmidtner und Herr Heiko Fassel, sind zugleich Geschäftsführer der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, die Alleingesellschafterin der *Komplementärin* und der *Gründungskommanditistin* der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG ist.
- Der Geschäftsführer der *Gesellschaft*, Herr Mirko Schmidtner, ist zugleich alleinvertretungsberechtigter Prokurist der Mehrheits-Gesellschafterin der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, der Netfonds AG.
- Auf Grund der hier dargestellten personellen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen bestehen *Interessenkonflikte*, die sich zu Lasten der Beitretenden Gesellschafter auswirken können.
- Die *Komplementärin*, die *Gründungskommanditistin*, die *Vertriebs- und die Verwaltungsgesellschaft* sowie die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* und die *Treuhandgesellschaft* sowie sämtliche *Gruppenunternehmen* unterliegen *Interessenkonflikten*, da sie eigenständige Unternehmen sind, die ein von der *Gesellschaft* unabhängiges Gewinnstreben verfolgen.
- An der *Treuhandgesellschaft* und an der *Vertriebsgesellschaft* werden die Stimm- und/oder Kapitalanteile ausschließlich von der Netfonds AG oder mit dieser verbundenen Gesellschaften gehalten.
- Die *Gruppenunternehmen* sind untereinander gesellschaftsrechtlich verflochten, da jeweils ganz oder teilweise personenidentische Gesellschafterstrukturen existieren. Die Netfonds AG, die NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie deren jeweilige Geschäftsführer bzw. Vorstände und/oder Prokuristen können als *Gesellschafter* oder in ihrer Funktion als Geschäftsführer bzw. Vorstände den Geschäftsführern der *Gesellschaft* ggf. Weisungen erteilen.
- An der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG, an der sich die *Gesellschaft* beteiligen soll, halten bislang ausschließlich die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH als *Komplementärin* und die NSI Immobilien Investitions GmbH als *Kommanditistin* Anteile. Der Gesellschaftsvertrag der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG ist im Kapitel K wiedergegeben.

Ferner können insbesondere Vergütungs-, Provisions- und Umsatzinteressen einen *Interessenkonflikt* zwischen den *Gruppenunternehmen* und der *Gesellschaft* und deren jeweiligen Interessen begründen. Dabei ist insbesondere auf das Provisionsinteresse der *Vertriebsgesellschaft* oder von dieser mit dem Vertrieb beauftragter Dritter, das Vergütungsinteresse der *Verwaltungsgesellschaft* und der *Kapitalverwaltungsgesellschaft* auf Grund des *Geschäftsbesorgungsvertrages* bzw. des Vertrages zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft und mögliche Provisionsvereinbarungen mit dem/den Veräußerer(n) von erworbenen Immobilien hinzuweisen. Diese *Interessenkonflikte* werden durch die teilweise Personenidentität der Geschäftsführer der *Gesellschaft*, der *Gründungskommanditistin* und der *Gruppenunternehmen* verstärkt.

Durch den Beitritt der *Gesellschaft* zur NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG soll die vollständige Rückführung eines Gesellschafterdarlehens der *Komplementärin* an die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG finanziert werden. Dieses Darlehen valutierte per 31.05.2023 mit EUR 2.093.916,88 (verzinst mit 5 % p.a.). Ferner soll durch den Beitritt der *Gesellschaft* zur NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG soll die vollständige Rückführung eines Nachrangdarlehens des Herrn Detlef Hardieck über EUR 300.000 (verzinst mit 7 % p.a.) finanziert werden. Es besteht also ein erhebliches Interesse der *Komplementärin* und auf Grund der Verflechtungen möglicherweise auch der *Gruppenunternehmen* und deren Organen an der Platzierung des vorliegenden Angebots und der geplanten Beteiligung der *Gesellschaft* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG.

Durch die aufgezeigten Verflechtungen und Umstände kann es zu *Interessenkonflikten* kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der *Gesellschaft*, *Beteiligungsgesellschaft(en)* und/oder der *Beitretenden Gesellschafter* liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer *Gesellschaft* oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der *Gesellschaft* überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der *Gesellschaft* haben. Das kann zur Folge haben, dass die *Gesellschaft* ihre Zahlungsverpflichtungen an die *Beitretenden Gesellschafter* (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

4. Gesetzliche Risiken

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen des Gesetz- und Verordnungsgebers auf

- europäischer
- Bundes-
- Landes- oder
- Kommunalebene

die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der *Gesellschaft* auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner Geschäftstätigkeiten gezwungen ist.

5. Risiko globaler Ausbreitung von Pandemien

Es besteht das Risiko, dass eine globale Ausbreitung von Krankheiten, so wie die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums bestehende Pandemie Covid-19, die geplante Ausübung

von Investitionen oder der Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* nachhaltig gestört wird. Die Projektierung und Realisierung des Erwerbs und der Bewirtschaftung von Immobilien können sich erheblich verzögern. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z.B. von Baumaterialien kommen. Die globale Ausbreitung von Krankheiten kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung von Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und Finanzierungen können erschwert werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich sein. Dies kann die Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* wesentlich negativ beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Dies kann die Insolvenz der *Gesellschaft* zur Folge haben, die den teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals für den *Beitretenden Gesellschafter* bedeuten kann.

6. Risiko höherer Gewalt und kriegerischer Auseinandersetzungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die *Gesellschaft* betreffen.

Gerade der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Investment Memorandums herrschende Ukraine-Krieg und dessen Folgen können sich unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)*, deren wirtschaftliche Situation auswirken. Sämtliche der vorstehenden Risiken können zu Verzögerungen in Lieferketten, zu veränderten Markt-, Finanzierungsbedingungen oder zu veränderten steuerlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen führen. Verzögerungen in den Lieferketten oder die fehlende Möglichkeit der Beschaffung von Bauteilen oder Rohstoffen können Renovierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen verzögern oder verhindern, was sich negativ auf die Ertrags- und Vermögenssituation der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* auswirken kann.

7. Risiken der Energieversorgung und -wende

Sollten Änderungen der bestehenden Marktgegebenheiten insbesondere auch in Folge des Ukraine-Kriegs, oder der gesetzlichen Regelungen die Rahmenbedingungen für die Energieversorgung verändern, könnte dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ertragslage der *Gesellschaft* führen. Es kann die Notwendigkeit für die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* entstehen, erworbene Immobilien durch außerplanmäßige Investitionen, auf andere Energieformen umzurüsten, was einen erheblichen Investitionsbedarf auslösen kann. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass *Ausschüttungen* an *Gesellschafter* reduziert oder ausgesetzt werden müssen. Ein teilweiser oder vollständiger Verlust der *Pflichteinlage* nebst *Agio* ist auch möglich.

V. Unternehmerische und wirtschaftliche Risiken

Als unternehmerisch geprägte *Vermögensanlage* unterliegt die *Beteiligung* an der *Gesellschaft* unternehmerischen Risiken. Das Ergebnis der *Vermögensanlage* hängt maßgeblich vom unternehmerischen und wirtschaftlichen Ergebnis der *Gesellschaft* und *Zielgesellschaft(en)* ab. Dieses wiederum wird vom unternehmerischen Geschick der Geschäftsführung der *Gesellschaft* bzw. der *Kapitalverwaltungsgesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)*, den allgemeinen Bedingungen der relevanten Märkte und den konjunkturellen Rahmenbedingungen geprägt.

1. Schlüsselpersonenrisiko und Personalrisiko

Das Ergebnis der Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* und *Zielgesellschaft(en)* hängt in erheblichem Maße von der unternehmerischen Fähigkeit der Geschäftsführung der *Gesellschaft* bzw. der *Kapitalverwaltungsgesellschaft* und *Zielgesellschaft(en)* ab. Maßgeblich kommt es dabei auf die unternehmerischen Fähigkeiten, die Erfahrungen und Marktkenntnisse, Geschäftsverbindungen bzw. den Marktzugang und die fachliche Qualifikation der Geschäftsführung und der für die *Gesellschaft*, die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* und *Zielgesellschaft(en)* tätigen Mitarbeiter an. Die Aussichten auf Identifizierung und Erwerb einer Immobilie durch die *Gesellschaft* ist auf Grund des Blind-Pool-Charakters eng mit den im Zeitpunkt der Erstellung des Investmentmemorandums für die *Gesellschaft* tätigen Geschäftsführern und Mitarbeitern verknüpft. Der Verlust unternehmenstragender Personen oder Schwierigkeiten bei der Gewinnung neuen Personals mit angemessener Qualifikation als auch bei deren Vertragspartnern können sich nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung und das Ergebnis der *Gesellschaft* auswirken.

2. Immobilienspezifische Risiken

Das Ergebnis der *Gesellschaft*, der *Zielgesellschaft(en)* und der *Vermögensanlage* insgesamt werden maßgeblich vom Markt- und dem Wettbewerbsumfeld der durch die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* zu erwerbenden Immobilien beeinflusst. Zu bedenken sind die allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, insbesondere unternehmerische, konjunkturelle und Finanzierungsrisiken. Da diese noch nicht feststehen, lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investmentmemorandums dazu keine konkreten Aussagen treffen.

Die *Gesellschaft* investiert selbst oder – was geplant ist - über den Erwerb von *Zielgesellschaft(en)* (*mittelbar*) in Deutschland belegene Immobilien und plant, solche (*ggf. mittelbar*) zu erwerben. Zu den immobilenspezifischen Risiken gehören daher Standort, Objekt und Marktgegebenheiten und die weiteren nachfolgend dargestellten Marktrisiken. Dazu zählen zudem die Umgebung, Konjunkturlinflüsse, Gebäudequalität, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation am Standort der Immobilie(n), die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Miet- oder Pachtvertragsparteien.

Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzierungsmöglichkeiten sowie Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis, die Entwicklung der entsprechenden Immobilienstandorte und die Nutzbarkeit der Immobilien.

Es ist nicht auszuschließen, dass die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* für bestehende und künftige Umweltbelastungen der zu erwerbenden Immobilien, z. B. aus Altlasten, entstehen muss. Zudem können die *Gesellschaft* Beseitigungskosten für Altlasten oder Umweltschäden treffen.

Im Verhältnis zu den Mietern oder Pächtern der Immobilien kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mietminderungen oder zur Kündigung von Mietverträgen kommen.

Dies kann bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der Immobilie oder darüber hinaus gehen und im Ergebnis damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der *Pflichteinlage* nebst *Agio* der *Beitretenden Gesellschafter* eintreten.

Immobilien können zudem mit Baumängeln behaftet sein. Daraus können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Miet- oder Pachtverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an Immobilien sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar.

Bereits erteilte Baugenehmigungen können auch nach ihrer Erteilung von Dritten rückwirkend angefochten oder von den Behörden zurückgenommen werden. Daraus können sich Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben.

In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass *Ausschüttungen* an *Gesellschafter* reduziert oder ausgesetzt werden müssen Ein teilweiser oder vollständiger Verlust der *Pflichteinlage* nebst *Agio* ist möglich.

3. Marktrisiken

Allgemeine Marktrisiken

Immobilieninvestitionen werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Verpachtungs- oder Vermietungssituation und die Werthaltigkeit von erworbenen Immobilien auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Immobilien an dem jeweiligen Standort nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Mietobjekten und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Immobilien insgesamt absinken.

Verändertes Markt- und Wettbewerbsumfeld

Auch können Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie(n) negativ beeinflussen. Ob die von der *Gesellschaft* angestrebten Entwicklungen und Renditen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort der konkreten zu erwerbenden Immobilie(n) die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die Vermietbarkeit und die mittel- und langfristige Wertentwicklung und die Ertragskraft der jeweiligen Immobilie sind nicht absehbar, insbesondere nicht, sofern sich der Immobilienmarkt – wie aktuell - in einer Hochphase befindet.

Ferner lässt sich die Entwicklung des Wettbewerbsumfelds einer Immobilie nicht vorhersehen. Es ist konkret etwa nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang gleichartige oder ähnliche Objekte in der Umgebung der (ggf. *mittelbar*) zu erwerbenden Immobilien geschaffen werden.

Renovierungs-, Entwicklungs- und Instandhaltungsrisiko

Bei Anschlussvermietungen oder -verpachtungen nach dem Ablauf von Miet- oder Pachtverträgen oder ggf. wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf oder während der Bewirtschaftungsphase können höhere Kosten für die Renovierung, Entwicklung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies geplant wurde.

Neben- und Betriebskostenrisiko

Zusätzliche Risiken können auch dann entstehen, falls Mieter oder Pächter ihren vertraglich vereinbarten Anteil an Instandhaltungs- oder Nebenkosten nicht tragen, so dass derartige Kosten letztlich teilweise oder ganz von der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* zu tragen sind.

Bonitätsrisiko der Mieter und Pächter

Die *Gesellschaft* bzw. *jede Zielgesellschaft* trägt das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter und Pächter der Immobilie(n). Sollten diese ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht zur vereinbarten Fälligkeit oder nicht vollständig erfüllen oder zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen der *Gesellschaft* führen. Dies kann auch dazu führen, dass die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft* ihren Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistungen) aus aufgenommenen Bankdarlehen

nicht mehr leisten kann oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was zu einer Darlehenskündigung durch das darlehensgebende Kreditinstitut und zur Zwangsvollstreckung in die Immobilie(n) führen kann.

Risiko unwirksamer Vertragsregelungen

Generell besteht im Rahmen der Vermietung und Verpachtung von Immobilien das Risiko, dass einzelne vertragliche Regelungen nicht wirksam oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind.

Räumungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass Mieter oder Pächter, deren Vertragsverhältnis geendet hat, gleichwohl die Nutzung der Immobilie fortsetzen und eine Räumung mit gerichtlicher Hilfe und im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden muss. Bis zum Zeitpunkt der Räumung hat die *Gesellschaft* keine Möglichkeit, das vermietete oder verpachtete Objekt an andere Personen zu vermieten oder zu verpachten. Es drohen zum einen Kosten für die Räumung des Mietobjekts, zum anderen Ertragsausfälle. Dies kann erhebliche nachteilige Folgen für die wirtschaftliche Situation der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft* haben.

Risiko der Anschlussvermietung

Sofern Mietverträge beendet werden, trägt die *Gesellschaft* bzw. die *Zielgesellschaft* das Risiko der Anschlussvermietung. Im Rahmen einer Nachvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen. Es besteht auch das Risiko, dass Mietflächen der betreffenden Immobilie(n) zeitweise oder dauerhaft gar nicht mehr oder jedenfalls nicht mehr zu einem ursprünglich geplanten Mietzins vermietet werden können. Sind erforderliche Anschlussvermietungen nicht oder nicht zu den kalkulierten bzw. angestrebten Konditionen möglich, kann dies erhebliche nachteilige Folgen für die wirtschaftliche Situation der *Gesellschaft* bzw. der *Zielgesellschaft* haben.

Immobilienpreisrisiko

Da bei der Veräußerung von Immobilien der Verkaufspreis maßgeblich von der Ertragskraft der jeweiligen Immobilie und damit von der aktuellen Vermietungssituation und der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von potentiellen Käufern abhängig ist, ist nicht verlässlich vorhersehbar, ob eine Veräußerung zu günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus ist die Wertentwicklung der Immobilie(n) von aus heutiger Sicht nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen, konjunkturellen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer *Beteiligung* an der *Gesellschaft* kann auch maßgeblich von zu einem späteren, nicht konkret feststehenden Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen und dem Zeitpunkt der Veräußerung der entsprechenden Immobilie(n) durch die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* abhängen. Es besteht daher das Risiko, dass die Immobilie(n) nicht oder nicht zu den angestrebten Konditionen veräußert werden kann/können. *Ausschüttungen* können in diesem Fall reduziert oder ausgesetzt werden, ein Teil- oder Totalverlust der *Pflichteinlage* und des *Agios* ist möglich.

4. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang von Immobilien

Im Rahmen der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge nicht erfüllt werden und die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* daher kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesem Fall sind die mit der Vorbereitung, dem Abschluss und der Rückabwicklung von Kaufverträgen bereits entstandenen Kosten von der

Gesellschaft oder *Zielgesellschaft* zu tragen. Zudem kann sich dies negativ auf die wirtschaftliche Situation der *Gesellschaft* auswirken, da erwartete Miet-, Pacht- oder sonstige Erträge entfallen. Zudem kann eine verzögerte Abwicklung zu Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital oder die Rückabwicklung von etwaigen Kreditverträgen führen.

5. Einsatz von Fremdkapital

Die *Gesellschaft* kann mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung Fremdkapital in Form eines Bankdarlehens in derzeit nicht konkret beziffertem Umfang etwa auch zum Erwerb einer oder mehrerer Immobilien oder *Zielgesellschaften* einsetzen, auch wenn dies derzeit nicht geplant ist. Auch Zielgesellschaften setzen regelmäßig Fremdkapital zum Erwerb und zur Instandhaltung von Immobilien ein. Die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG hat ein Bankdarlehen über EUR 4.000.000 mit einer Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen, um den im Jahr 2022 durchgeführten Erwerb einer Immobilie zu finanzieren. Die Fähigkeit der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)*, zu marktüblichen Konditionen Fremdkapital in ausreichendem Umfang zu erhalten oder bei Beendigung der Darlehenslaufzeit zu den geplanten Konditionen zu verlängern, beeinflusst ihren wirtschaftlichen Handlungsspielraum und ihren wirtschaftlichen Erfolg.

Durch den Einsatz von Fremdkapital steigt das unternehmerische Gesamtrisiko der *Gesellschaft* und auch der *Zielgesellschaft(en)*, da bankübliche Kreditsicherheiten gestellt werden müssen (insbesondere die zu erwerbende Immobilie in der Regel mit einem Grundpfandrecht, beispielsweise mit einer Grundschuld, zu Gunsten der finanzierenden Bank belastet werden muss), und da die Zins- und Tilgungsleistungen unabhängig von der wirtschaftlichen Situation der *Gesellschaft* bzw. *Zielgesellschaft(en)* erbracht werden müssen.

Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung eines Immobilienerwerbs durch die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* ggf. erforderliche Bankdarlehen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt oder verlängert werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu einem Scheitern des Immobilienerwerbs oder zu höheren Zinsen und Kosten als geplant führen. In der Folge kann der Immobilienerwerb möglicherweise nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die *Gesellschaft* oder die jeweilige *Zielgesellschaft* nicht genügend Einnahmen erzielt; im Falle einer Verlängerung (Prolongation) des Darlehens nach Ende der ursprünglichen Darlehenslaufzeit oder einer Anschlussfinanzierung über ein anderes Kreditinstitut können höhere Darlehenszinsen und/oder höhere Darlehenskosten zudem zu einer ungeplanten Ausgabensteigerung führen. All diese Konstellationen können dazu führen, dass die *Gesellschaft* *Ausschüttungen* nicht oder nicht in geplanter Höhe leisten kann oder ein Teil- oder Totalverlust der *Pflichteinlage* samt *Agio* eintritt.

Die Bankdarlehen der *Gesellschaft* müssen vorrangig vor den *Ausschüttungen* an *Gesellschafter* bedient werden und können das unternehmerische Risiko der *Gesellschaft* durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Das gleiche gilt für *Ausschüttungen* der *Zielgesellschaft(en)* an die *Gesellschaft* hinsichtlich der Bankdarlehen der *Zielgesellschaft(en)*.

Es besteht ferner das Risiko, dass der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) der Bankdarlehen durch die *Gesellschaften* oder *Zielgesellschaft(en)* nicht, oder nicht wie vereinbart, erbracht werden kann. Dies kann dazu führen, dass die kreditgebende Bank das Darlehen kündigt, den gesamten Darlehensbetrag fällig stellt, was die Insolvenz der *Gesellschaft* und/oder der *Zielgesellschaft(en)* zur Folge haben kann, soweit diese nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um das Darlehen zurückzuzahlen. Die

Insolvenz der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* kann in dieser Konstellation sogar eintreten, obwohl die Kreditsicherheiten von ihrer Werthaltigkeit her geeignet sind, die fälligen Darlehensverbindlichkeiten zu decken, wenn deren Verwertung nicht schnell genug erfolgen kann. Dies alles kann dazu führen, dass die *Gesellschaft Ausschüttungen* nicht oder nicht in geplanter Höhe leisten kann oder ein Teil- oder Totalverlust der *Pflichteinlage* samt *Agio* eintritt.

Die Fremdfinanzierung der *Gesellschaft* oder der *Zielgesellschaft(en)* wird maßgeblich von den mit den finanzierenden Kreditinstituten vereinbarten Konditionen und ggf. sog. *Covenants* beeinflusst. Sollte die *Gesellschaft* diese *Covenants* verletzen, kann das finanzierende Kreditinstitut zusätzliche Kreditsicherheiten oder höhere Zinszahlungen verlangen oder die Darlehensverträge außerordentlich kündigen, was die Insolvenz der *Gesellschaft* oder der *Zielgesellschaft(en)* zur Folge haben kann, soweit diese nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um das Darlehen zurückzuzahlen. In der Folge können ggf. gewährte Kreditsicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung von Immobilien der *Gesellschaft* kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die *Gesellschaft* nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen zunächst gegenüber der darlehensgebenden Bank zu erfüllen. Dies kann dazu führen, dass die *Gesellschaft Ausschüttungen* nicht oder nicht in geplanter Höhe leisten kann oder ein Teil- oder Totalverlust der *Pflichteinlage* samt *Agio* eintritt.

6. Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätslage der *Gesellschaft* wird maßgeblich durch die wirtschaftliche Entwicklung der *Gesellschaft* und der *Zielinvestments* beeinflusst. Entwickeln sich diese negativ, kann sich dies negativ auf das Ergebnis der *Gesellschaft* auswirken.

Die *Gesellschaft* plant, laufende Einnahmen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien durch die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* zu generieren. Diese Einnahmen können geringer als erwartet ausfallen, oder die Einnahmen können ausbleiben und es können Kosten, die höher sind als kalkuliert, oder künftig zusätzliche Kosten anfallen. Der Eintritt dieser Risiken kann zu Liquiditätsengpässen der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* führen. Hierdurch kann z.B. die Aufnahme von Fremdkapital zur Überbrückung des Liquiditätsengpasses notwendig werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Dies kann negative Auswirkungen auf die Zuführungen zur Liquiditätsreserve haben. Daneben können Liquiditätsengpässe zur Insolvenz der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* *Gesellschaft* führen. Dies kann den Wert der *Gesellschaft* senken und die *Ausschüttungen* an die *Beitretenden Gesellschafter* reduzieren oder zum vollständigen Verlust der *Pflichteinlage* sowie des *Agios* führen.

7. Inflationsrisiko

Derzeit bestehen erhöhte Inflationsraten und -tendenzen, die deutlich über den von der Europäischen Zentralbank angestrebten Inflationsraten liegen. Wie sich die Inflationsrate zukünftig entwickelt, ist aus heutiger Sicht nicht vorhersehbar. Die *Gesellschafter* tragen daher das Inflationsrisiko. Es besteht die Gefahr, dass infolge einer erhöhten Geldentwertung Prognosen nicht erreicht werden. Dieses Risiko besteht u.a. dann, wenn die Inflationsrate nicht im Rahmen von bestehenden Miet- oder Pachtverträgen berücksichtigt und der der *Gesellschaft* oder *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* geschuldete Miet- der Pachtzins nicht oder nicht ausreichend erhöht werden kann. Auch kann durch erhöhte Inflation der Wert des Gesellschaftsvermögens, insbesondere der Wert erworbener Immobilien sinken oder sich nicht im gleichen Maß wie die Inflationsrate erhöhen.

8. Beschlussfassungsrisiko

Die *Gesellschaft* ist im Hinblick auf bestimmte Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs überschreiten, auf die Zustimmung der Gesellschafterversammlung angewiesen. Das gilt insbesondere für:

- a) die Aufnahme von Fremdkapital und mezzaninem Kapital durch Bankdarlehen, Nachrangdarlehen, Genussrechten und sonstigen Finanzierungen, jeweils mit einem Obligo von mehr als EUR 10.000,00;
- b) die Errichtung und Aufgabe von Zweigniederlassungen;
- c) die Aufnahme von stillen Gesellschaftern;
- d) die Gewährung von Darlehen an Gesellschafter und Dritte.

Die Gesellschafterversammlung muss diesen Geschäften mit mindestens 50% der abgegebenen Stimmen zustimmen. Findet sich in der Gesellschafterversammlung keine ausreichende Mehrheit, kann dies die geschäftliche Entwicklung der *Gesellschaft* behindern oder ganz verhindern.

Gleiches gilt, wenn die Geschäftsführung wegen der einzuhaltenden Formalien und Fristen zur Durchführung der erforderlichen Gesellschafterversammlung die erforderliche Zustimmung nicht ausreichend schnell einholen kann. Auch dies kann die geschäftliche Entwicklung der *Gesellschaft* behindern oder ganz verhindern. Ein Ausbleiben oder eine Reduzierung von *Ausschüttungen*, aber auch ein Teil- oder Totalverlust der *Pflichteinlage* und des *Agios* ist dann möglich.

Es besteht umgekehrt die Gefahr, dass *Beitretende Gesellschafter* aufgrund einer Minderheitenstellung ihre gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Interessen nicht durchsetzen können. Ferner besteht die Gefahr, dass bei Nichtwahrnehmung von Stimmrechten, z. B. durch Nichtteilnahme an der Gesellschafterversammlung oder am Abstimmungsverfahren, im Verhältnis zum Gesamtbetrag der *Beteiligung* nicht mehrheitlich beteiligte *Gesellschafter* in der Abstimmung die notwendige Beschlussmehrheit stellen und Beschlüsse in ihrem Interesse fassen. Solche Beschlüsse sind auch für die nicht am Beschlussverfahren teilnehmenden *Gesellschafter* bindend und von diesen mitzutragen. Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die *Gesellschafter* entstehen, die zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der *Pflichteinlage* nebst *Agio* führen.

9. Rechtsstreitigkeiten

Gerichts- und Schiedsverfahren, an denen die *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* als Partei beteiligt ist, können während der Laufzeit der *Vermögensanlage* nicht ausgeschlossen werden. Dadurch können zusätzliche Kosten entstehen, die sich auf das Ergebnis und/oder die Liquiditätsslage der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* auswirken.

10. Rechtliche Risiken

Änderungen in der Gesetzgebung oder Rechtsprechung können das wirtschaftliche Ergebnis der *Gesellschaft* oder *Zielgesellschaft(en)* negativ beeinflussen.

11. Diversifikationsrisiken

Auf Grund des Volumens des geplanten, der *Gesellschaft* zur Verfügung stehenden Eigen- und Fremdkapitals kann die *Gesellschaft* kein breites Portfolio verschiedener Immobilien oder *Zielgesellschaften* erwerben. Es besteht daher das Risiko, dass keine ausreichende Streuung von Risiken erfolgt und sich damit das Gesamtrisiko der *Gesellschaft* erhöht.

E Zur NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG

Die nachfolgende Darstellung ist als Ergänzung der den *Beitretenden Gesellschaftern* zur Verfügung gestellten weiteren Informationen, insbesondere des Gesellschaftsvertrages der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, zu verstehen und ersetzt deren Lektüre und Verständnis nicht.

Die *Beitretenden Gesellschafter* beteiligen sich mittelbar im Wege einer Treuhandhaft als *Kommanditisten* an der *Gesellschaft*, erhalten unternehmerische Chancen und Renditepotentiale und tragen gleichzeitig unternehmerische Risiken. Über entsprechende Regelungen im Treuhandvertrag und im Gesellschaftsvertrag der *Gesellschaft* wird erreicht, dass der *Beitretende Gesellschafter* als Treugeber dem direkt beteiligten Kommanditisten, soweit rechtlich möglich, hinsichtlich der wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Folgen gleichgestellt ist.

Die *Gesellschaft* plant den (ggf. *mittelbaren*) Erwerb und die anschließende Bewirtschaftung einer oder mehrerer in Deutschland belegener Immobilien, wobei weder Art noch konkreter Ort der Immobilie(n) bislang feststehen. Auch stehen etwaige *Zielgesellschaft(en)* bislang nicht endgültig fest. In welcher Form der (ggf. *mittelbare*) Erwerb von *Zielinvestments* sowie deren Verwaltung und Bewirtschaftung erfolgen wird, hängt maßgeblich von der/den zu erwerbenden Immobilie(n) und deren Art ab. Einzelheiten zu der geplanten Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG sind den dazu gesondert erstellten Unterlagen zu entnehmen.

Die *Beteiligung* an der *Gesellschaft* ist eine unternehmerische *Beteiligung*, deren endgültiges wirtschaftliches Ergebnis heute noch nicht feststehen kann. Der *Beitretende Gesellschafter* partizipiert sowohl an den Gewinnen als auch an den Verlusten der *Gesellschaft*. Er muss daher in der Lage sein, bei einer unerwartet negativen wirtschaftlichen Entwicklung der *Beteiligung* auch einen Totalverlust seiner Anlage in Kauf zu nehmen. Ein Anspruch auf oder eine Garantie für die Rückzahlung der Anlagesumme bzw. für den Erhalt von *Ausschüttungen* besteht nicht. Die *Gesellschaft* plant den (ggf. *mittelbaren*) Erwerb einer oder mehrerer in Deutschland belegener Immobilien.

F Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung

Angeboten wird eine mittelbare *Beteiligung* als im Wege einer Treuhandenschaft als *Kommanditist* an der *Gesellschaft*. *Beitretende Gesellschafter* werden als Treugeber nicht in das Handelsregister eingetragen. Die *Gesellschaft* wird den überwiegenden Teil ihres Eigenkapitals sowie ergänzend durch Bankkredite zur Verfügung stehendes Fremdkapital in eine oder mehrere noch nicht feststehende *Zielinvestments* investieren. Die Dauer der *Gesellschaft* ist unbeschränkt.

Der (ggf. *mittelbare*) Erwerb in Deutschland belegener Immobilien sowie deren Bewirtschaftung stellt die wesentliche Investition und Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* dar. Weitere Aufwendungen betreffen lediglich die laufenden Kosten und die weiteren Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und Bewirtschaftung der *Zielinvestments*.

Bislang wurden keine *Zielinvestments* erworben. Geplant ist die *Beteiligung* der *Gesellschaft* als Kommanditistin an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG. Einzelheiten zu der geplanten Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG sind den dazu gesondert erstellten Unterlagen zu entnehmen. Der Gesellschaftsvertrag ist in Kapitel K wiedergegeben.

Behördliche Genehmigungen in Bezug auf den Erwerb von *Zielinvestments* und deren Verwaltung sind nach Auffassung der *Gesellschaft* und deren Geschäftsführung nicht erforderlich.

Es wird erwartet, dass die *Ausschüttungen* an die *Kommanditisten* und *Gesellschafter* nicht durch Gewinne der *Gesellschaft* gedeckt sein werden. Soweit die Gesellschafterversammlung derartige nicht durch Gewinne gedeckte *Ausschüttungen* dennoch beschließt, stellen diese eine Entnahme aus dem Kapitalkonto des jeweiligen *Kommanditisten* dar (vgl. dazu auch Kapitel „Wesentliche Risiken der *Vermögensanlage*, dort „Haftung des *Beitretenden Gesellschafters*“).

Die Immobilienverwaltung der zu erwerbenden Immobilie(n) erfolgt durch die *Verwaltungsgesellschaft* auf Grund des *Geschäftsbesorgungsvertrags* übertragen werden. Dies gilt auch im Fall eines *mittelbaren Erwerbs* durch eine *Zielgesellschaft*. Die *Verwaltungsgesellschaft* ist insbesondere mit der Verwaltung der Im Eigentum der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co stehende Immobilie in Greiz beauftragt.

G Rechtliche Grundlagen der Beteiligung

1. Gesellschaftsvertrag

Die *Beitretenden Gesellschafter* beteiligen sich auf Grundlage des in Kapitel K wiedergegebenen Gesellschaftsvertrages als mittelbare *Kommanditisten* an der Kommanditgesellschaft NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Heidenkampsweg 73, 20 097 Hamburg. Die *Gesellschaft* unterliegt deutschem Recht.

Gegenstand der *Gesellschaft* ist der Erwerb sowie die anschließende Bewirtschaftung (Vermietung) und Instandhaltung mindestens einer Immobilie sowie die *Beteiligung* an einer Gesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien erwirbt und/oder bewirtschaftet. Die *Gesellschaft* ist berechtigt, alle Arten von Geschäften zu tätigen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand der *Gesellschaft* unmittelbar oder *mittelbar* zusammenhängen und geeignet sind, dem Gegenstand der *Gesellschaft* zu dienen.

Die *Gesellschaft* wurde als Kommanditgesellschaft deutschen Recht gegründet und am 24.05.2022 unter HRA 128713 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

2. Treuhandvertrag

Die *Beitretenden Gesellschafter* beteiligen sich als Treugeber über die DeposIT GmbH mit Sitz in Hamburg an der *Gesellschaft*. Es besteht keine Möglichkeit der *Beitretenden Gesellschafter*, die Beteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umzuwandeln.

Die Rechte und Pflichten der sich als Treugeber beteiligenden *Beitretenden Gesellschafter* und der *Treuhandkommanditistin* sind im Einzelnen im Treuhandvertrag geregelt, der in Kapitel K dieses Investmentmemorandums abgedruckt ist.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung und Gegenzeichnung durch die *Treuhandkommanditistin* kommt ein Treuhandvertrag zwischen dem *Beitretenden Gesellschafter* und der *Treuhandkommanditistin*

unter der aufschiebenden Bedingung des Beitritts der *Treuhandkommanditistin* für den *Beitretenden Gesellschafter* zur *Gesellschaft*. Dieser Beitritt steht wiederum unter der aufschiebenden Bedingung der Einzahlung der *Pflichteinlage* zzgl. *Agio* durch den *Beitretenden Gesellschafter*. Die *Treuhandkommanditistin* tritt der *Gesellschaft* im Auftrag des *beitretenden Gesellschafters* als *Kommanditist* bei und hält die Kommanditbeteiligung treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Umfang der gezeichneten *Beteiligung*, für Rechnung des *beitretenden Gesellschafters* nach Maßgabe des Treuhandvertrages.

Im Außenverhältnis hält die *Treuhandkommanditistin* ihre Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitlichen Kommanditanteil, im Innenverhältnis handelt die *Treuhandkommanditistin* ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers. Der Treugeber wird wirtschaftlich so behandelt, als sei er unmittelbar Kommanditist der *Gesellschaft*.

Die *Treuhandkommanditistin* tritt sämtliche Ansprüche aus der treuhänderisch für den *beitretenden Gesellschafter* gehaltenen Kommanditbeteiligung an die *Beitretenden Gesellschafter* im Verhältnis der Höhe ihrer Anteile ab.

Die Treugeber üben ihre Stimmrechte selbst aus und können sich auf Verlangen zur Ausübung der der *Treuhandkommanditistin* gegenüber der Gesellschaft zustehenden Kontrollrechte bevollmächtigen lassen.

Die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag können nur unter Berücksichtigung der entsprechenden Regeln des Gesellschaftsvertrages der *Gesellschaft* übertragen oder belastet werden. Gleiches gilt im Fall des Todes des *Beitretenden Gesellschafters*.

Die *Treuhandkommanditistin* erhält für die Übernahme der Treuhandschaft von der *Gesellschaft* für das Kalenderjahr 2023 eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 10.000 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und für die folgenden Jahre eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 2.500 p.a. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

3. Komplementärin

Persönlich haftende Gründungsgesellschafterin der *Gesellschaft* ist die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg gegründet am 15.03.2022 und am 12.04.2022 unter HRB 174784 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Sie ist am Kapital der *Gesellschaft* nicht beteiligt; ihre Haftung ist auf die Höhe ihrer Stammeinlage beschränkt. Das Stammkapital der *Komplementärin* beträgt € 25.000 und ist voll eingezahlt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der Haftung eine feste jährliche Vergütung i.H.v. EUR 500 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer p.a., sowie eine jährliche Erfolgsbeteiligung von 30 % der auf die Barmittel der Gesellschaft erzielten Zinseinnahmen.

4. Gründungskommanditistin

Gründungskommanditistin ist die NSI Immobilien Investitions GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg, gegründet am 15.03.2022 und am 12.04.2022 unter HRB 174786 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Sie ist am Kapital der *Gesellschaft* mit EUR 1.000 beteiligt. Diese Einlage ist voll eingezahlt.

Das Stammkapital der *Gründungskommanditistin* beträgt € 25.000 und ist voll eingezahlt.

5. Geschäftsbesorgungsvertrag

Die Verwaltung der (ggf. *mittelbar*) zu erwerbenden Immobilie(n) soll(en) unmittelbar mit deren Erwerb möglichst umfänglich der *Verwaltungsgesellschaft* durch einen *Geschäftsbesorgungsvertrag* der *Verwaltungsgesellschaft* mit der *Gesellschaft*, bzw. im Fall eines *mittelbaren Erwerbs* mit der *Zielgesellschaft* übertragen werden. Dessen Abschluss unterliegt einem Zustimmungserfordernis durch die Gesellschafterversammlung. Die Verwaltung soll sich insbesondere auf nachstehende Punkte erstrecken:

1. Organisation der Vermietung
2. Abnahme/Übergabe der Mietflächen
3. Bearbeitung und Begleitung von Rechtsangelegenheiten
4. Mietkasso und Mahnwesen
5. Veranlassung von Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten
6. Kündigung der Mietverhältnisse
7. Prüfung und Durchführung der Mieterhöhungen nach gesetzlichen Vorschriften

8. Hausgelder, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gemäß den mietvertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen

Die *Verwaltungsgesellschaft* soll für ihre Leistungen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit eine Vergütung von 0,4 % p. a. bezogen auf die von der *Gesellschaft oder Zielgesellschaft(en)* auf Grund abgeschlossener Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien zu entrichtenden *Kaufpreise* erhalten. Die *Verwaltungsgesellschaft* ist unabhängig vom *Geschäftsbesorgungsvertrag* befugt, entgeltliche Verträge im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb mit anderen Personen, insbesondere Provisionsvereinbarungen, zu treffen.

6. **Vertrag zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft und Übertragung der Verwaltung eines inländischen Spezial-AIF**

Die *Gesellschaft* ist ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 KAGB. Sie hat die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* mit der Tätigkeit als sog. externe Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt und zu diesem Zweck den im Kapitel K wiedergegebenen „Vertrag zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft und Übertragung der Verwaltung eines inländischen Spezial-AIF“ abgeschlossen

Die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* ist in dieser Funktion zuständig für die Administration der *Gesellschaft als Investmentvermögen* und die Beteiligungsverwaltung, einschließlich der Identifikation, Prüfung, Verwaltung und Veräußerung von *Zielinvestments*. Die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* wurde von der *Komplementärin* als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch bestellt. Anlageentscheidungen werden durch die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* getroffen.

Zur Abgeltung der Führung der Geschäfte der *Gesellschaft* im vereinbarten Umfang, hat die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* Anspruch auf eine jährliche laufende Verwaltungsvergütung (die „Verwaltungsvergütung“) in Höhe von 0,4 % des gezeichneten Kommanditkapitals (zzgl. gesetzlicher USt).

H Ablauf der Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG

1. Phasen der Beteiligung

Der Ablauf der *Beteiligung* lässt sich in verschiedene Phasen unterteilen, die nachfolgend entsprechend der derzeitigen Planung dargestellt werden. Beitrittsphase und Investitionsphase können dabei sich zeitlich überschneiden. Geplant ist konkret eine schrittweise *Beteiligung* der *Gesellschaft* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG nach *Beteiligung* von *Beitretenden Gesellschaftern* an der *Gesellschaft*.

Die *Komplementärin* ist auch persönlich haftende Gesellschafterin der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG und erhält in dieser Funktion für die Übernahme der Haftung eine feste jährliche Vergütung i.H.v. EUR 500 zzgl. etwaiger Umsatzsteuer p.a., sowie eine jährliche Erfolgsbeteiligung von 30 % der auf die Barmittel der Gesellschaft erzielten Zinseinnahmen.



Details zum Ablauf der einzelnen Schritte und Phasen regelt der Gesellschaftsvertrag, dessen Lektüre und Verständnis durch die *Beitretenden Gesellschafter* unabdingbare Voraussetzung ist, um eine informierte Beitrittsentscheidung zu treffen.

2. Beendigungsphase

Da die *Gesellschaft* auf unbestimmte Zeit läuft und kein Auflösungszeitpunkt vertraglich vereinbart ist, endet die *Gesellschaft* durch Auflösungsbeschluss der Gesellschafterversammlung.

Ausscheiden ohne Auflösungsbeschluss

Kommanditisten und *Beitretende Gesellschafter* scheidern in folgenden Fällen ohne Auflösungsbeschluss aus der *Gesellschaft* aus:

- durch ordentliche Kündigung des *Gesellschafters*; diese ist mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, erstmals aber zum 31.12.2032, möglich; das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr;
- durch außerordentliche Kündigung des *Gesellschafters* aus wichtigem Grund;
- bei Vorliegen eines Ausscheidensgrundes gemäß dem Gesellschaftsvertrag der *Gesellschaft* (insbesondere § 15 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages der *Gesellschaft*); Ausscheidensgründe sind insbesondere
 - das Ablaufen der Abwendungsfrist, wenn die *Gesellschaft* von einem Privatgläubiger des *Gesellschafters* gekündigt wird und der betroffene *Gesellschafter* nicht innerhalb von 4 Wochen ab Zugang der Kündigung bei der *Gesellschaft* die Vollstreckung abwendet;
 - die Pfändung der Rechte des *Gesellschafters* an der *Gesellschaft* durch einen Gläubiger;
 - der Eintritt der Rechtskraft des entsprechenden Gerichtsbeschlusses, wenn über das Vermögen des *Gesellschafters* das Insolvenzverfahren eröffnet und nicht binnen vier Wochen das Verfahren zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder mangels Masse abgelehnt wird;
 - der Zugang der Mitteilung über den Ausschluss aus der *Gesellschaft* gemäß dem nachfolgenden Punkt
- durch Beschluss der Gesellschafterversammlung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, wobei die *Komplementärin* dem Beschluss zustimmen muss.

Die Kündigung der *Gesellschaft* führt nicht zur Auflösung der *Gesellschaft*. Es steht den *Kommanditisten* jedoch frei, vor Wirksamwerden der Kündigung einen Auflösungsbeschluss zu fassen. Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch einen *Kommanditisten* haben die übrigen *Kommanditisten* das Recht, die *Gesellschaft* mit einer Frist von 10 Monaten zum Ende desselben Geschäftsjahres zu kündigen.

In allen Fällen des Ausscheidens erhält der ausscheidende *Kommanditist* sein Auseinandersetzungsguthaben abzüglich etwaiger noch offener Forderungen der *Gesellschaft* gegenüber diesem *Kommanditisten*. Grundlage seines Anspruchs ist die aufzustellende Auseinandersetzungsbilanz zum Ende des Geschäftsjahres vor seinem Ausscheiden, wobei unter Auflösung der stillen Reserven die tatsächlichen Werte einzusetzen sind. Soweit sich am Tag des Ausscheidens Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Gebäude, Gebäudeteile, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG im Anlagevermögen der *Gesellschaft* befinden, beauftragt die *Gesellschaft* bei einem durch die IHK Hamburg zu bestimmenden Immobilien-Sachverständigen ein Wertgutachten nach der Ertragswertmethode, soweit sich nicht vorher der ausscheidende *Kommanditist* und die *Gesellschaft* unter Zustimmung der übrigen *Gesellschafter* mit

einfacher Mehrheit darüber verständigt haben, zu welchem Wert das genannte Anlagevermögen in der Auseinandersetzungsbilanz berücksichtigt werden soll; die Kosten des Wertgutachtens trägt die *Gesellschaft*, im Innenverhältnis wird die Hälfte dieser Kosten dem ausscheidenden *Kommanditisten* belastet. Der Firmenwert wird bei der Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens nicht berücksichtigt. An schwebenden Geschäften nimmt der Ausscheidende nicht teil.

Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden *Kommanditisten* in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, von denen die erste Rate 12 Monate, die zweite Rate 24 Monate und die dritte Rate 36 Monate nach seinem Ausscheiden fällig ist. Das jeweils noch offene Auseinandersetzungsguthaben ist mit drei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen. Die aufgelaufenen Zinsen sind jeweils zusammen mit der fälligen Rate zu entrichten.

Die *Gesellschaft* ist berechtigt, die Fälligkeitszeitpunkte für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zu verschieben, wenn die Liquiditätsslage der *Gesellschaft* einer pünktlichen Auszahlung der jeweils fälligen Rate entgegensteht.

Der ausscheidende *Kommanditist* kann eine Sicherstellung, d.h. eine Sicherheitsleistung für das noch nicht geleistete Abfindungsguthabens nicht verlangen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß entsprechend für die *Beitretenden Gesellschafter*, wobei sich deren Ansprüche nicht gegen die *Gesellschaft*, sondern die *Treuhandkommanditistin* richten.

Beendigung durch Auflösungsbeschluss

Beschließt die Gesellschafterversammlung die Auflösung der *Gesellschaft* oder liegt ein gesetzlicher Auflösungsgrund vor, ist die *Gesellschaft* zu liquidieren. Der Auflösungsbeschluss bedarf einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Im Falle eines gesetzlichen Auflösungsgrundes erfolgt die Auflösung der *Gesellschaft* mit dessen Vorliegen ohne Gesellschafterbeschluss.

Die Auflösung führt noch nicht zur Beendigung der *Gesellschaft* und damit zur Beseitigung deren Existenz. Vielmehr schließt sich die Phase der Liquidation an, deren Ziel es ist, die Gesellschaftsgläubiger zu befriedigen, das ggf. danach verbleibende Vermögen unter den Gesellschaftern zu verteilen und die *Gesellschaft* aus dem Handelsregister zu löschen. Dieses Verfahren ist in den §§ 145 ff. Handelsgesetzbuch geregelt. Nach dem Gesellschaftsvertrag der *Gesellschaft* ist die *Komplementärin* oder die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* zur Liquidatorin bestellt, d.h. die Liquidation wird durch diese vorgenommen.

Die Phase der Liquidation ist vollständig beendet, wenn das letzte Vermögen der *Gesellschaft* verteilt wurde. In diesem Zeitpunkt erlischt die *Gesellschaft*. Diese Rechtsfolge tritt „automatisch“ ein und ist nicht mit der Eintragung des Erlöschens der Firma im Handelsregister verknüpft: Die Handelsregistereintragung hat nur eine klarstellende Funktion. Anstelle der Liquidation können die *Gesellschafter* abweichend gem. § 145 Abs. 1 HGB vereinbaren, dass eine andere Art der Auseinandersetzung erfolgen soll.

I Prognostizierte Mittelherkunft und - verwendung

WICHTIGER HINWEIS: Da der *Gesellschaft* bislang außer der Pflichteinlage der *Gründungskommanditistin* kein Eigenkapital zugeflossen ist und bislang noch kein Vertrag über den Erwerb einer Immobilie oder (eines Anteils an) einer Zielgesellschaft abgeschlossen wurde, handelt es sich bei der dargestellten Mittelherkunft und Mittelverwendung um Schätzungen auf Grundlage geplanten *Beteiligung* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG. Sie basieren auf Prognosen und Schätzungen und können tatsächlich auch erheblich abweichen.

1. Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft

| Mittelherkunft | in EUR | in % vom Gesamtkapital | in % vom Kommanditkapital |
|--|------------------|---------------------------|------------------------------|
| Kommanditkapital | 2.709.000 | 95,24 | 100,00 |
| Agio | 135.400 | 4,76 | 5,00 |
| Mittelherkunft gesamt | 2.844.400 | 100,00 | 105,00 |
| Mittelverwendung | | | |
| Beteiligung NSI Deutschland Portfolio 1 | 2.343.826 | 82,40 | 86,52 |
| Vertriebsprovision (Vertriebskosten, sonstige Kosten, Agio) | 303.400 | 10,67 | 11,20 |
| Liquiditätsreserve | 66.246 | 2,33 | 2,44 |
| Rechtliche und steuerliche Beratung | 83.300 | 2,93 | 3,08 |
| Management, KVG & Treuhand | 47.628 | 1,67 | 1,76 |
| Mittelverwendung gesamt | 2.844.400 | 100,00 | 105,00 |

Erläuterung zu den Positionen der Mittelherkunft

Kommanditkapital

Die *Gründungskommanditistin* hat als *Pflichteinlage* EUR 1.000 geleistet, die weiteren Beträge müssen von *Beitretenden Gesellschaftern* aufgebracht werden. Es ist vorgesehen, bis zu EUR 2.708.000 von *Beitretenden Gesellschaftern* als *Pflichteinlagen* zu vereinnahmen. Bis zu weiteren EUR 791.000 können die *Komplementärin* und die *Treuhandkommanditistin* nach eigenem Ermessen zum Beitritt

zulassen, ein solcher Beitritt ist derzeit aber nicht geplant oder beabsichtigt. Weiteres Kommanditkapital wird nach derzeitiger Planung und dem Gesellschaftsvertrag nicht zugelassen. Das Kommanditkapital ist zuzüglich des *Agios* binnen 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung der *Beitretenden Gesellschafter* auf ein Konto der *Gesellschaft* zu überweisen.

Agio

Neben dem als *Pflichteinlage* zu leistenden Kommanditkapital hat jeder *Beitretende Gesellschafter* einmalig ein *Agio* von 5,0 % an die *Gesellschaft* zu leisten. Das *Agio* ist mit der *Pflichteinlage* der *Beitretenden Gesellschafter* zur Zahlung an die *Gesellschaft* fällig. Die *Vertriebsgesellschaft* erhält das *Agio* als Teil ihrer Vertriebsprovision von der *Gesellschaft*.

Erläuterung zu den Positionen der Mittelverwendung

Beteiligung NSI Deutschland Portfolio 1

Die Position stellt die geplante *Pflichteinlage* der *Gesellschaft* für die geplante *Beteiligung* an die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG dar.

Vertriebsprovision (Vertriebskosten, sonstige Kosten, Agio)

Diese Position beinhaltet zum einen die für die Vermittlung der *Beitretenden Gesellschafter* durch die *Gesellschaft* an die *Vertriebsgesellschaft* zu entrichtenden Vertriebsprovisionen von insgesamt 84.000€. Diese Vertriebsprovisionen umfassen auch das von den *Beitretenden Gesellschaftern* zu leistende *Agio*. Zum anderen beinhaltet diese Position anfallende Kosten für die Vertriebskoordination auf Seiten der *Vertriebsgesellschaft* und Kosten für die Konzeption des Fonds von insgesamt 84.000€. Vertriebsprovisionen können von der *Vertriebsgesellschaft* ganz oder teilweise an mit dem Vertrieb beauftragte Dritte weitergegeben werden.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve basiert auf der Annahme, dass sowohl Eigen- als auch Fremdkapital in der dargestellten Höhe zur Verfügung stehen. Durch die Liquiditätsreserve soll die Dispositionsfähigkeit der *Gesellschaft* gewahrt werden. Durch Abweichungen von der dargestellten Kostenplanung kann die Liquiditätsreserve schwanken. Etwaige Zinsen, die zukünftig durch die Anlage der Liquiditätsreserve erwirtschaftet werden, sind in vorstehender Tabelle nicht berücksichtigt.

Rechtliche und steuerliche Beratung

Die *Gesellschaft* wird im Rahmen der Ausarbeitung des vorliegenden Angebots an die *Beitretenden Gesellschafter* von Rechtsanwälten und Steuerberatern beraten und hat entsprechende Vereinbarungen getroffen. Die dargestellte Position beinhaltet die Kosten für die Beratung im Zusammenhang mit der Konzeptionierung und Ausarbeitung des vorliegenden Angebots, nicht aber laufende Beratungskosten.

Management, KVG & Treuhand

Diese Position enthält die Kosten, die für die Geschäftsführung der *Komplementärin* anfallen sowie die Kosten für die *Kapitalverwaltungsgesellschaft* (für ihre Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft) und für die *Treuhandkommanditistin* (für ihre Tätigkeit als Treuhand für die *Beitretenden Gesellschafter*).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die *Gesellschaft* oder die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG mit dem als Liquiditätsreserve zur Verfügung stehenden Kapital Zinsen erwirtschaftet, 30% der entsprechenden Bruttozinsen der Geschäftsführung als Vergütung für die dadurch bedingte zusätzliche Haftung zustehen. Werden keine Zinsen erwirtschaftet, steht der Geschäftsführung keine weitere Vergütung zu.

WICHTIGER HINWEIS: Bei der dargestellten Mittelherkunft und Mittelverwendung handelt es sich um Schätzungen auf Grundlage der geplanten Beteiligung der *Gesellschaft* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG. Sie basieren auf Prognosen und Schätzungen und können tatsächlich auch erheblich abweichen.

2. Finanz- und Investitionsplan der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG

| Mittelherkunft | in EUR | in % vom Gesamtkapital | in % vom Kommanditkapital |
|--|------------------|---------------------------|------------------------------|
| Kommanditkapital | 2.618.800 | 39,57 | 100,00 |
| Fremdkapital | 4.000.000 | 60,43 | 152,74 |
| Mittelherkunft gesamt | 6.618.800 | 100,00 | 252,74 |
| Mittelverwendung | | | |
| Erwerbsnebenkosten Immobilie | 638.400 | 9,64 | 24,38 |
| Kaufpreis Immobilie | 5.600.000 | 84,61 | 213,84 |
| Bankgebühren (Bearbeitungsgebühren für Fremdkapital) | 72.000 | 1,09 | 2,75 |
| Liquiditätsreserve | 308.400 | 4,66 | 11,77 |
| Mittelverwendung gesamt | 6.618.800 | 100,00 | 252,74 |

Erläuterung zu den Positionen der Mittelherkunft

Kommanditkapital

Die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH hat als Gründungskommanditistin der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG als *Pflichteinlage* EUR 274.974 geleistet. Die weiteren Beträge müssen von

der *Gesellschaft* im Rahmen des geplanten Beitritts aufgebracht werden. Es ist eine Beteiligung in Höhe von bis zu EUR 2.618.800 vorgesehen. Bis zu weiteren EUR 592.148 kann die *Komplementärin* nach eigenem Ermessen zum Beitritt zulassen. Weiteres Kommanditkapital wird nach derzeitiger Planung und dem Gesellschaftsvertrag der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co nicht zugelassen.

Fremdkapital

Das Fremdkapital wird auf Grund eines Darlehensvertrages aus 2022 von einem deutschen Kreditinstitut als Bankdarlehen über EUR 4.000.000 (ausbezahlt EUR 3.928.000; Rest Bearbeitungsentgelt) bereitgestellt. Das Bankdarlehen ist mit einem effektiven Jahreszins von 2,37 % p.a. zu verzinsen, die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Als Sicherheit wurden Grundschulden auf der erworbenen Immobilie zu Gunsten der darlehensgebenden Bank in Höhe des Darlehensbetrages zzgl. Zinsen und Nebenkosten bestellt.

Die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG hat den Kauf der Immobilie in Greiz neben vorgenanntem Bankdarlehen mittels folgender Nachrang- und Gesellschafterdarlehen finanziert:

- Gesellschafterdarlehen der Komplementärin. Dieses Darlehen valutierte per 31.05.2023 mit EUR 2.093.916,88 (verzinst mit 5 % p.a.).
- Nachrangdarlehen des Herrn Detlef Hardieck über EUR 300.000 (verzinst mit 7 % p.a.).

Diese Nachrang- und Gesellschafterdarlehen sollen durch das von der Gesellschaft einzubringende Kommanditkapital abgelöst werden.

Erläuterung zu den Positionen der Mittelverwendung

Erwerbsnebenkosten Immobilie

Diese Position beinhaltet die Nebenkosten des Erwerbs der von der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG erworbene Immobilie in Greiz. Dies sind

- die Grunderwerbsteuer (6,5 % des Kaufpreises und damit EUR 364.000), die die *Gesellschaft* für den Immobilienerwerb entrichtet hat,
- Kosten für den Notar (1,0 % des Kaufpreises und damit EUR 56.000),
- Kosten für das Grundbuchamt (1,0 % des Kaufpreises und damit EUR 56.000) und
- die *Maklercourtage* (2,9 % inkl. Umsatzsteuer des Kaufpreises und damit EUR 162.400) bzgl. des Kaufs der Immobilie in Greiz. Die Verwaltungsgesellschaft hat daraus vom Makler einen Anteil von bis zu 0,9 % inkl. etwaiger Umsatzsteuer bezogen auf den *Kaufpreis* erhalten.

Kaufpreis Immobilie

Diese Position stellt den *Kaufpreis* für die von der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG erworbene Immobilie in Greiz ohne Erwerbsnebenkosten und Steuern dar. Der tatsächliche Kaufpreis lag bei 5.600.000. Dieser wurde in Höhe von EUR 3.928.000 über das dargestellte Bankdarlehen finanziert sowie in Höhe von EUR 1.672.000 über Gesellschafter- und Nachrangdarlehen. Diese Gesellschafter- und Nachrangdarlehen werden planmäßig durch die Einlage der Gesellschaft getilgt.

Bankgebühren (Bearbeitungsgebühren für Fremdkapital)

Diese Position beinhaltet das Bearbeitungsentgelt des vorgenannten Bankdarlehens in Höhe von EUR 72.000. Hiervon umfasst sind nur die anfänglichen Finanzierungskosten in Form des Bearbeitungsentgelts; die laufend aufzuwendenden Zins- und Tilgungszahlungen für das Darlehen sind nicht umfasst.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve basiert auf der Annahme, dass sowohl Eigen- als auch Fremdkapital in der dargestellten Höhe zur Verfügung stehen. Durch die Liquiditätsreserve soll die Dispositionsfähigkeit der *Gesellschaft* gewahrt werden. Durch Abweichungen von der dargestellten Kostenplanung kann die Liquiditätsreserve schwanken. Etwaige Zinsen, die zukünftig durch die Anlage der Liquiditätsreserve erwirtschaftet werden, sind in vorstehender Tabelle nicht berücksichtigt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Gesellschaft mit dem als Liquiditätsreserve zur Verfügung stehenden Kapital Zinsen erwirtschaftet, 30% der entsprechenden Bruttozinsen der Geschäftsführung als Vergütung für die dadurch bedingte zusätzliche Haftung zustehen. Werden keine Zinsen erwirtschaftet, steht der Geschäftsführung keine weitere Vergütung zu.

J Steuerliche Hinweise und Erläuterungen

Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dargestellt. Die Darstellung geht davon aus, dass es sich bei den *Beitretende Gesellschaftern*, die sich unmittelbar als Kommanditisten oder über einen Treuhandkommanditisten an der *Gesellschaft* beteiligen, ausschließlich um in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen oder Personengesellschaften handelt, die ihre Beteiligung an der *Gesellschaft* in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren.

Soweit dies auf den *Beitretenden Gesellschafter* nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird unabhängig davon *jedem Beitretenden Gesellschafter* empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der *Beteiligung* an der *Gesellschaft* mit dem persönlichen steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen erstellt worden und berücksichtigen den aktuellen Stand der Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Investmentmemorandums. Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen *Beitretenden Gesellschafter*s ab und kann Änderungen unterworfen sein.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (z.B. Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen *Beitretenden Gesellschafter*. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Umsatzsteuer und etwaiger Gewerbesteuer obliegt der *Gesellschaft*, wobei konzeptgemäß keine Gewerbesteuer anfällt.

Die *Gesellschaft* ist berechtigt, selbst unmittelbare wie auch über *Zielgesellschaften* mittelbare Immobilieninvestitionen zu tätigen. Die folgenden Erläuterungen beschreiben die steuerliche Situation für alle *Zielinvestments*, also unmittelbare Immobilieninvestition durch die *Gesellschaft* und mittelbare Immobilieninvestition durch die *Zielgesellschaft(en)*. Auf letztere sind sie entsprechend unabhängig vom Wortlaut sinngemäß übertragbar, soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes beschrieben wird.

1. Einkommensteuer

Die *Gesellschaft* wird steuerlich als gewerblich geprägte Personengesellschaft gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 EStG qualifiziert. Als Personengesellschaft wird die *Gesellschaft* einkommensteuerlich transparent behandelt, weil ausschließlich die *Komplementärin* zur Geschäftsführung der *Gesellschaft* befugt ist.

Die auf Ebene der *Gesellschaft* ermittelten Einkünfte sind von den *Beitretenden Gesellschaftern* nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern: einkommensteuerpflichtig sind nur die einzelnen *Beitretenden Gesellschafter*.

Für diese sind die Einkünfte nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 der AO gesondert und einheitlich festzustellen. Dementsprechend reicht die *Gesellschaft* jährlich eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen ein. Danach werden die steuerlichen Ergebnisse der *Gesellschaft* den *Beitretenden Gesellschaftern* unter Einbeziehung der individuellen Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben zugerechnet.

1.1. Einkunftsart

Die *Gesellschaft* ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG, bei der ausschließlich die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH als *Komplementärin* zur Geschäftsführung der *Gesellschaft* befugt ist. Dies führt zur gewerblichen Prägung der *Gesellschaft* im Sinne von § 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 EStG. Die *Gesellschaft* übt steuerlich eine gewerbliche Tätigkeit aus.

Sämtliche durch die *Gesellschaft* erzielten Einkünfte durch die Vermietung und Verwaltung einschließlich eines späteren Verkaufsergebnisses wie auch ggf. erzielte Kapitalerträge aus der Anlage von liquiden Mitteln der Liquiditätsreserve sind solche aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG.

a) Gewinnerzielungsabsicht

Die Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG setzt voraus, dass sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Gesellschafterebene eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn *Gesellschaft* und Gesellschafter bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der *Gesellschaft* beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer ihrer Geschäftstätigkeit einen Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalüberschuss prognostiziert werden kann.

Die *Gesellschaft* wird nach Maßgabe einer von der *Gesellschaft* erstellten exemplarischen Modellrechnung in keinem Jahr einen steuerlichen Verlust erzielen. Somit scheidet eine Qualifikation der Tätigkeit der *Gesellschaft* als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei aus.

Eine etwaige Fremdfinanzierung der Beteiligung, die von der individuellen Entscheidung des einzelnen *Beitretenden Gesellschafter* abhängig ist, sowie weitere gegebenenfalls im Zusammenhang mit der *Beteiligung* des einzelnen *Beitretenden Gesellschafter* anfallende Sonderbetriebsausgaben wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Insoweit ist eine individuelle Überprüfung des Vorliegens der Gewinnerzielungsabsicht durch den einzelnen *Beitretenden Gesellschafter* angeraten. Eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht kann zu steuerlichen Nachteilen für den betroffenen *Beitretenden Gesellschafter* führen. Das für die *Gesellschaft* zuständige Finanzamt überprüft dies regelmäßig und lässt sich hierbei insbesondere etwaige Finanzierungsunterlagen vorlegen.

Ferner ist zu beachten, dass im Falle der Übertragung der *Beteiligung* durch den *Beitretenden Gesellschafter* im Zeitpunkt des Vorliegens von Verlusten einkommensteuerrechtlich die Nichtanerkennung steuerlicher Ergebnisse beim Übertragenden für die Vergangenheit möglich ist.

b) Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Die *Gesellschaft* beabsichtigt, mittelbar oder unmittelbar Immobilien (Gewerbe- und/oder Wohnimmobilien) im Inland zu erwerben und langfristig zu vermieten und zu verwalten. Aus der Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien erzielt die *Gesellschaft* konzeptionsgemäß Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 EStG, weil ausschließlich die *Komplementärin* der *Gesellschaft* zur Geschäftsführung der *Gesellschaft* befugt ist (gewerblich geprägte Personengesellschaft).

Es ist möglich, dass die *Zielinvestments* vermögensverwaltend mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung tätig sind. Die dort erzielten Einkünfte werden auf Ebene der *Gesellschaft* in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert (sog. „Zebragesellschaft“).

Auch die spätere Veräußerung der Immobilien unterliegt der Steuerpflicht in Höhe der Differenz aus Veräußerungserlös und Restbuchwert im Zeitpunkt des Besitzübergangs an den neuen Eigentümer sowie abzüglich ggf. anfallender Veräußerungskosten.

Auf Ebene der *Zielinvestments* ist ein Veräußerungsgewinn in gleicher Weise zu ermitteln. Im Falle des Verkaufs der Beteiligung am *Zielinvestments* durch die *Gesellschaft* ist der Gewinn als Differenz zwischen Verkaufserlös für die Beteiligung und dem Buchwert des Kapitalkontos im Zeitpunkt des Verkaufs zu ermitteln.

1.2. Gewerblicher Grundstückshandel

Auch die *Beteiligung* an einer gewerblich geprägten Personengesellschaft kann unter bestimmten Voraussetzungen bei der Veräußerung der Immobilie durch die *Gesellschaft* oder Verkauf der *Beteiligung* durch den *Beitretenden Gesellschafter* ungeachtet der ohnehin bestehenden Steuerpflicht aus der *Beteiligung* selbst zu einem sog. Zählobjekt auf Ebene des *Beitretenden Gesellschafter*s führen. Dieses Zählobjekt erhöht die Anzahl der sonst veräußerten Grundstücke des *Beitretenden Gesellschafter*s im Rahmen der Prüfung der Drei-Objekt-Grenze auf Gesellschafterebene.

Dies gilt auch dann, wenn – wie vorliegend – die *Gesellschaft* ihren Gesellschaftern bereits gewerbliche Einkünfte vermittelt.

a) Drei-Objekt-Grenze

Nach Auffassung von Finanzverwaltung und der Rechtsprechung liegt ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstückes mehr als drei Zählobjekte verkauft werden (sog. „Drei-Objekt-Grenze“). Dabei ist die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter anzusehen.

Für die *Beteiligung* an einer Grundstücksgesellschaft bedeutet dies, dass den *Beitretenden Gesellschaftern* anteilig die Grundstücksveräußerungen der *Gesellschaft* zugerechnet werden. Der Anzahl der veräußerten Objekte kommt jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu; eine bei Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze insoweit vermutete Gewerblichkeit kann vom Steuerpflichtigen widerlegt werden.

Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind dabei in- oder ausländische Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut, zu betrachten. Dabei fasst die Rechtsprechung zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH vom 03.08.2004, X R 40/03). Ein enger zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Drei-Objekt-Grenze ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb, der Errichtung oder der Modernisierung einerseits und dem Verkauf andererseits nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für branchenkundige (z. B. Architekten, Grundstücksmakler oder Bauunternehmer) zehn Jahre.

Annahmegemäß soll die *Gesellschaft* die erworbenen Immobilien bzw. die *Zielinvestments* mindestens 10 Jahre halten. Die Dauer der *Gesellschaft* ist nach dem Gesellschaftsvertrag mindestens bis zum 31.12.2032 vorgesehen. Demnach sind zum frühesten vorgesehenen Veräußerungs- bzw. Auflösungszeitpunkt die Fristen bereits abgelaufen.

b) Grundstücksveräußerungen, Anteilsveräußerungen

Veräußert eine steuerlich transparente Immobiliengesellschaft eine ihr gehörende Immobilie, kann dies dem *Beitretenden Gesellschafter* als anteilige Veräußerung eines Grundstücks zugerechnet werden.

Auf Ebene des *Beitretenden Gesellschafter*s gilt auch die Veräußerung seiner Beteiligung an der *Gesellschaft* als die Veräußerung eines Objekts. nach der vom BMF entwickelten Nichtaufgriffsgrenze setzt eine derartige Zurechnung voraus, dass der *Beitretende Gesellschafter* zu mindestens 10,00 % an dem Vermögen der *Gesellschaft* beteiligt ist oder der Verkehrswert seines Anteils mehr als EUR 250.000,00 oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als EUR 250.000,00 beträgt (vgl. BMF vom 26.03.2004, IV a 6 – S 2240 – 46/04, BStBl. I 2004, 434). Zu beachten ist, dass der Verkehrswert einer Beteiligung deren Nominalwert übersteigen kann. Nach der Finanzverwaltung kommt eine Zurechnung von Zählobjekten bei geringeren Beteiligungen daher nicht in Betracht.

c) Folgen bei Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels auf Gesellschafterebene

Sofern die Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien bzw. von Gesellschaftsanteilen oder die Veräußerung der *Beteiligung* des *Beitretenden Gesellschafter*s an der *Gesellschaft* einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wären neben dem ohnehin steuerpflichtigen Gewinn aus dem Verkauf auf Ebene der *Beteiligungsgesellschaft* auch die beim *Beitretenden Gesellschafter* selbst entstandenen Gewinne aus privaten Grundstücksverkäufen unabhängig von der Haltedauer zu den gewerblichen Einkünften des gewerblichen Grundstückshandels gezählt.

Bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie werden rückwirkend versagt, da die Grundstücke dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wären. Zudem unterlägen sämtliche Einkünfte grundsätzlich der Gewerbesteuer, welche gegebenenfalls nur teilweise auf die Einkommensteuer des *Beitretenden Gesellschafter*s angerechnet werden kann, so dass sich dessen Steuerbelastung entsprechend erhöhen würde.

1.3. Einkünfteermittlung

Die von der *Gesellschaft* erzielten Einkünfte gehören zu den Gewinneinkünften. Einkünfte sind in diesem Fall der Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben, die nach den Grundsätzen des Betriebsvermögensvergleichs nach §§ 4, 5 EStG ermittelt werden.

Zu den Betriebseinnahmen gehören bei unmittelbarer Investition die vereinbarten Miet- und Pächterträge sowie Kapitalerträge aus der Verzinsung liquider Mittel der *Gesellschaft*. Zu den Betriebsausgaben gehören die mit den Erträgen zusammenhängenden Aufwendungen.

Zu den abziehbaren Aufwendungen zählen insbesondere die Absetzungen für Abnutzung (Abschreibungen), die vom Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilien an vorzunehmen sind sowie Finanzierungs- und Verwaltungskosten. Abschreibungsbemessungsgrundlage ist bei Immobilien der

jeweilige Kaufpreis zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten, soweit er nicht auf Grund und Boden entfällt.

Nach den Regelungen des § 6e EStG gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten auch die in der Investitionsphase zu leistenden Initialkosten (z.B. Eigenkapitalvermittlungsprovisionen). Diese Anschaffungsnebenkosten können nicht sofort als Betriebsausgaben abgezogen, sondern sind im Wege regelmäßiger Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG i.H.v. 2,00 % p. a. der Bemessungsgrundlage geltend zu machen.

Individuelle Einnahmen (z.B. Rückvergütungen) und individuelle Ausgaben (z.B. Beratungskosten) eines *Beitretenden Gesellschafters* können auf Ebene der *Gesellschaft* als Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben berücksichtigt werden, soweit sie auf Einkünfte der *Gesellschaft* entfallen. Sie sind der *Gesellschaft* unter Beifügung entsprechender nachweise jährlich bis zum 31. März des auf das Jahr der Entstehung folgenden Jahres zu melden. Gegebenenfalls ist der abzugsfähige Anteil im Wege der Schätzung zu ermitteln. ein Abzug dieser Kosten im Rahmen der persönlichen Steuererklärung des *Beitretenden Gesellschafters* ist nicht möglich.

Bei einer Investition in *Zielinvestments* zählen die dort vom Finanzamt festgestellten Einkünfte zum steuerlichen Ergebnis der *Gesellschaft*.

1.4. Zurechnung der Einkünfte

Steuerlich werden dem *Beitretenden Gesellschafter* die Einkünfte entsprechend seiner *Beteiligung* am Ergebnis der *Gesellschaft* gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages nach dem Verhältnis seines Kapitalkontos I (tatsächlich eingezahlte Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) zur Summe aller Kapitalkonten I zugerechnet.

1.5. Möglichkeit der Verlustverrechnung

Für den Fall des Entstehens von Verlusten sind die nachfolgenden Regelungen zum Verlustabzug zu beachten.

Verluste aus der *Beteiligung* können beim *Beitretenden Gesellschafter* im Jahr des Entstehens mit positiven Einkünften aus derselben Einkunftsart oder anderen Einkünften verrechnet werden; § 15b EStG ist bei der vorliegenden *Gesellschaft* nicht anwendbar, da die Prognoserechnung keine Verluste vorsieht.

Führen Verluste dazu, dass beim *Beitretenden Gesellschafter* ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte entsteht, so kann der negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach §10d Abs. 1 EStG in den vorangehenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (Verlustrücktrag); der Steuerpflichtige hat dabei das Wahlrecht, in welcher Höhe er diese Verluste abziehen will. die Höchstgrenzen nach §10d Abs. 1 EStG sind zu beachten (EUR 1.000.000 bei Ledigen, EUR 2.000.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten).

In dieser Weise nicht ausgeglichene Verluste können gemäß §10d abs. 2 EStG zeitlich unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). der Verlustausgleich wird dann jedoch in der maximal möglichen Höhe vorgenommen, ein Wahlrecht des Steuerpflichtigen besteht insoweit nicht. Die Höhe des Verlustvortrags ist jedoch nach § 10d abs. 2 EStG in der Weise begrenzt, dass Verluste bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten

EUR 2.000.000) unbeschränkt und darüber hinaus nur bis zu 60% des EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2.000.000) übersteigenden Betrags abgezogen werden können.

1.6. Steuerliche Behandlung von Auszahlungen

Bei den prognostizierten Auszahlungen an die *Beitretenden Gesellschafter* handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen. Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Beitretenden Gesellschafter festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

Der Steuerpflicht unterliegen nur die Ergebnisanteile, die sich nach den einkommensteuerlichen Vorschriften aus den Betriebseinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben einschließlich der Abschreibung sowie der Sonderbetriebsausgaben der *Beitretenden Gesellschafter* ergeben.

Die ausgeschütteten Beträge der *Gesellschaft* unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

1.7. Steuerliche Behandlung eines Veräußerungsgewinns

Aus der Veräußerung einer oder mehrerer Immobilien durch die *Gesellschaft* leitet das Steuerrecht unabhängig von der Haltedauer einen steuerpflichtigen Veräußerungsvorgang ab.

Gewinn bei der Immobilienveräußerung ist der Unterschied zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und dem Restbuchwert zuzüglich der zu berücksichtigenden Veräußerungskosten andererseits.

Derartige Gewinne unterliegen auf Seiten des Beitretenden Gesellschafters der laufenden Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz.

Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (z.B. Haltefristen) kann ggf. der Veräußerungsgewinn in eine Rücklage nach § 6b EStG eingestellt werden und dann zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Ersatzinvestition übertragen werden. Damit würde der Veräußerungsgewinn zunächst steuerfrei bleiben.

Diese Rücklage ist für jeden *Beitretenden Gesellschafter* individuell zu bilden und kann grundsätzlich auch auf andere begünstigte Wirtschaftsgüter bei anderen Gesellschaften übertragen werden.

Ein Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der gesamten *Beteiligung* durch den *Beitretenden Gesellschafter* ist im Rahmen des § 16 EStG steuerpflichtig. Gewinn ist die Differenz aus Verkaufspreis und dem Buchwert des steuerlichen Kapitalkontos. Alters- und gewinnabhängig wird ein Freibetrag von bis zu EUR 45.000 gewährt und der verbleibende Gewinn kann nach § 16 Abs. 3 EStG begünstigt besteuert werden.

Gleiches gilt, wenn die *Gesellschaft Zielinvestments* verkauft und in diesem Zusammenhang die Betriebsaufgabe bei der *Gesellschaft* erklärt wird.

1.8. Steuersätze

a) Einkommensteuer

Der Eingangssteuersatz beträgt für die Jahre 2023 und 2024 14 % und der Höchststeuersatz – für das über EUR 277.826 (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 555.652) hinausgehende zu versteuernde Jahreseinkommen – 45 %.

b) Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer

Abhängig von der Höhe des zu versteuernden Einkommens wird ein Solidaritätszuschlag von bis zu 5,50% der festgesetzten Einkommenssteuer erhoben.

Die Kirchensteuer bemisst sich für kirchensteuerpflichtige *Beitretende Gesellschafter* nach der festgesetzten Einkommenssteuer und beträgt derzeit – je nach Bundesland – zwischen 8,00 % und 9,00 %.

c) Abgeltungsteuer/Zinsabschlagsteuer

Auf etwaige Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG wird gemäß §§ 43 Abs. 1, 43a Abs. 1 Nr. 1 EStG grundsätzlich Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag einbehalten, ohne dass eine Freistellungsmöglichkeit besteht.

Soweit Kapitalertragsteuer einbehalten wird, ist diese als Steuervorauszahlung zu behandeln und grundsätzlich bei dem Beitretenden Gesellschafter im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuerfestsetzung anteilig anzurechnen.

1.9. Hinweise zur Übertragung von Rücklagen nach §§ 6b, 6c EStG

Auf das von der *Gesellschaft* unmittelbar oder mittelbar über *Zielinvestments* zu erwerbende Immobilienvermögen kann grundsätzlich eine Rücklage nach §§ 6b, 6c EStG übertragen werden. Auf die allgemeinen Voraussetzungen der Rücklagenübertragung nach §§ 6b, 6c EStG wird an dieser Stelle verwiesen.

Das geplante *Zielinvestment* in Form einer *Beteiligung* an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co KG wird auf der Basis der aktuellen Planungsrechnung einen Übertragungsfaktor von rund 219% ermöglichen. Der Übertragungsfaktor von Rücklagen nach §§ 6b, 6c EStG (auch als „Hebel“ bekannt) basiert auf einem gesamten Eigenkapital von EUR 2.708.000 EUR. Der endgültige Übertragungsfaktor steht erst fest, wenn das tatsächliche Gesellschaftskapital bei Platzierung feststeht.

Bei konkretem Interesse werden die *Beitretenden Gesellschafter* gebeten, sich mit der *Gesellschaft* in Verbindung zu setzen, um mit den beteiligten Steuerberatern Einzelheiten zu erörtern.

2. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Anteile an der *Gesellschaft* können jeweils vererbt oder verschenkt werden. Die unentgeltliche Übertragung der Anteile an der *Gesellschaft*, sei es im Wege der Erbschaft oder Schenkung, unterliegt der Besteuerung gemäß § 1 Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz („ErbStG“).

Bei der Übertragung unter Lebenden oder im Erbfalleiner unmittelbaren Beteiligung an einer gewerblich geprägten Personengesellschaft richtet sich die Bewertung der Beteiligung nach §§ 12 Abs. 5, 11 Abs. 2 ErbStG, 109 Abs. 2 BewG.

Für die betreffende *Beteiligung* ist anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes („BewG“) zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 11 Abs. 2 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen.

Kann der Verkehrswert nicht aus Verkäufen abgeleitet werden, ist der Wert anhand eines auch für nichtsteuerliche Zwecke anerkannten Bewertungsverfahrens festzustellen (z.B. IdW S1-Gutachten). Der Wert kann auch durch ein vom Gesetzgeber normiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren (vgl. §§ 199 bis 203 BewG) ermittelt werden.

Die Verschonungsregeln für Betriebsvermögen nach §§ 13a bis 13c, 28a BewG sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, weil es sich hier um nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen handelt.

Die persönlichen Freibeträge betragen für Erbschaften und Schenkungen zwischen Ehegatten EUR 500.000, für Kinder und Stiefkinder EUR 400.000 sowie für Enkel EUR 200.000. Um die die Erben betreffende Doppelbelastung durch Erbschaftssteuer und Einkommenssteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung: die Einkommenssteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftssteuer unterlegen haben, auf Antrag um einen bestimmten Prozentsatz gemindert.

Zu den Einzelheiten der Übertragung der Beteiligung im Wege der Schenkung (auch sogenannte vorweggenommene Erbfolge) und im Erbfall sowie zu den konkreten erbschaft- und schenkungsteuerlichen Auswirkungen sollte stets der eigene steuerliche Berater befragt werden.

3. Grunderwerbsteuer

Die *Gesellschaft* erwirbt unmittelbar oder mittelbar über *Zielgesellschaft(en)* inländische Immobilien. Bei mittelbarem Immobilienerwerb über *Zielgesellschaft(en)* sind die nachfolgenden Erläuterungen mit der Maßgabe zu verstehen, dass Beteiligungsverhältnisse an der immobilienbesitzenden Gesellschaft über die Beteiligungsstufen durchgerechnet werden.

Im Rahmen des Immobilienerwerbs fällt Grunderwerbsteuer nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 GrEStG an. Der anzuwendende Steuersatz hängt vom Bundesland ab, in dem die Immobilie belegen ist.

Als weiterer steuerbarer Tatbestand ist die Vorschrift des § 1 Abs. 2a GrEStG zu beachten. Danach werden Rechtsvorgänge, die formal nur auf die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften gerichtet sind, im wirtschaftlichen Ergebnis aber einen Rechtsträgerwechsel am Grundbesitz bewirken, der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Ändert sich der Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von zehn Jahren unmittelbar oder mittelbar um mindestens 90 %, gilt dies als ein auf die Übereignung des Grundbesitzes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Nach Auffassung der Finanzverwaltung bezieht sich das Wort „Anteil“ auf den Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen. davon sind grundsätzlich auch Wechsel der Treugeber sowie ein Wechsel der

Treuhandkommanditistin betroffen sein (gleichlautender Erlass betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG vom 12.11.2018).

Grunderwerbsteuer kann ferner nach § 1 Abs. 3 GrEStG entstehen, wenn aufgrund eines Rechtsgeschäfts in der Hand eines Erwerbers mindestens 90 % der Anteile an einer grundbesitzenden *Gesellschaft* vereinigt werden. die Vorschrift kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausscheidet.

Nach § 1 Abs. 3a GrEStG wiederum kann Grunderwerbsteuer anfallen, wenn ein Rechtsträger aufgrund eines Rechtsgeschäfts eine wirtschaftliche Beteiligung an einer grundbesitzenden *Gesellschaft* von mindestens 90 % innehat. die Vorschrift kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG ausscheidet.

Die vorstehenden Erläuterungen gelten sinngemäß, soweit ein Treuhandkommanditist Beteiligungen für Treugeber hält.

4. Gewerbesteuer

Die *Gesellschaft* unterliegt nach geltendem Recht als Gewerbebetrieb grundsätzlich der Gewerbesteuer mit ihrem Gewerbeertrag.

Im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeertrags steht grundstücksverwaltenden Unternehmen, die nur kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen, eine besondere Kürzung zu. Nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG können sie sämtliche Erträge aus der Bewirtschaftung ihres eigenen Grundbesitzes bei der Ermittlung des Gewerbeertrages abziehen. Dies trifft – wie hier vorliegend - auf Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG zu.

Die Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG umfasst den Teil des Gewerbeertrags des Grundstücksunternehmens, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes, einschließlich der in R 9.2 Abs. 2 Satz 3 GewStR genannten ausnahmsweise zugelassenen Nebentätigkeiten, entfällt.

Im vorliegenden Fall kann der gesamte prognostizierte Gewerbeertrag gekürzt werden, weil die *Gesellschaft* auch keine Nebentätigkeiten ausübt. Der Gewerbeertrag der *Gesellschaft* beträgt folglich in jedem Jahr EUR 0,00, eine Gewerbesteuer ist nicht festzusetzen.

Dies gilt auch für die Einkünfte aus *Zielinvestments* (vgl. BFH GrS 2/16 vom 25.9.2018).

5. Umsatzsteuer

Die *Gesellschaft* übt bei eigener Vermietungs- bzw. Verpachtungstätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne aus (§ 2 Abs. 1 UStG). Grundsätzlich stellt die Vermietung und Verpachtung von Immobilien eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar (§ 4 Nr. 12a UStG). auf die Umsatzsteuerbefreiung kann jedoch verzichtet werden, wenn das jeweilige Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet wird bzw. werden soll, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 UStG). Wird für derartige Umsätze zur Umsatzsteuerpflicht optiert, steht der *Gesellschaft* im Rahmen einer Verhältnisrechnung anteilig der Vorsteuerabzug zu.

Zinserträge, Gewinnausschüttungen und Dividenden unterliegen nach § 4 Nr. 8 UStG nicht der Umsatzsteuer.

Soweit sich die Tätigkeit der *Gesellschaft* auf das Halten eines *Zielinvestments* beschränkt, steht ihr mangels Unternehmereigenschaft kein Vorsteuerabzug zu.

Der Beitritt des Beitretenden Gesellschafters zur *Gesellschaft* unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

Durch Veränderungen in der Mieterstruktur kann die Korrekturvorschrift des § 15a UStG Anwendung finden. Ändern sich während eines Zeitraumes von 10 Jahren (120 Monaten) beginnend ab der erstmaligen Verwendung durch die *Gesellschaft* bzw. die *Zielinvestments* die umsatzsteuerlichen Verhältnisse, d.h., werden in bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gebäudeteilen nunmehr steuerfreie Vermietungen getätigt, so ist die im Rahmen des Erwerbs geltend gemachte Vorsteuer entsprechend zu berichtigen.

In Fällen, in denen der Erwerb im Rahmen einer so genannten Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG erfolgt, beginnt die Frist von 10 Jahren mit der erstmaligen Verwendung durch den Voreigentümer.

Eine derartige Berichtigung ist weder geplant noch in der Modellrechnung kalkuliert und würde sich zu Ungunsten der *Gesellschaft* bzw. der *Zielinvestments* auswirken. Sie müsste aus der Liquiditätsreserve finanziert werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Eine etwaige Vorsteuerrückzahlung würde auf Grundlage der monatlichen Umsatzsteuervoranmeldungen erfolgen. Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären jedoch als Betriebsausgaben abziehbar. Bei einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung bisher umsatzsteuerfrei vermieteter Flächen würden sich die vorgenannten Erläuterungen umgekehrt und zum Vorteil auswirken.

6. Keine steuerliche Haftung

Die vorstehenden Ausführungen beruhen im Wesentlichen auf den von der *Gesellschaft* geplanten Verträgen, auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Memorandums (Juni 2023) geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, der gegenwärtigen Rechtsprechung und der derzeitigen Verwaltungsauffassung.

Weiterentwicklungen und Änderungen des Steuerrechts sowie der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung sowie deren Interpretation lassen sich jedoch – wie eine Betrachtung der Entwicklungen in der Vergangenheit zeigt – nicht ausschließen, so dass auch Abweichungen und Verschiebungen, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht, der steuerlichen Ergebnisse möglich sind.

Eine Zusicherung oder Haftung für den Eintritt der steuerlichen Ergebnisse wird weder erklärt und übernommen.

K Wichtige Informationen, Verträge und Muster

1. Pflichtangaben für Verbraucher bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit der Deposit GmbH betreffend eine treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG (nachfolgend: „Beteiligungsgesellschaft“)

Die Deposit GmbH ist bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen gemäß Art. 246b § 1 EGBGB i.V.m. § 312d Abs. 2 BGB verpflichtet, dem Beitretenden Gesellschafter (nachfolgend: „Treugeber“), soweit er Verbraucher ist, rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärungen (d. h. vorliegend der Beitrittserklärung) folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. Identität der Gesellschaft, anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung: Deposit GmbH, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg (Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg, HRB 132907)
2. Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft und die für ihre Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:
 - Hauptgeschäftstätigkeit der Deposit GmbH ist die treuhänderische Verwaltung von Mitteln, soweit eine Erlaubnis hierfür nicht erforderlich ist.
 - Hauptgeschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft ist der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien; das Beteiligungsangebot der Beteiligungsgesellschaft stellt ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch dar. Daher unterliegt die Beteiligungsgesellschaft der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
3. Ladungsfähige Anschrift der Gesellschaft und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen ihr und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten:
 - Deposit GmbH, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg, vertreten durch den Geschäftsführer Christoph Eifrig
 - Beteiligungsgesellschaft: NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg, vertreten durch die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Heiko Fassel und Mirko Alexander Schmidtner.
4. Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt:

Der Interessent kann der Beteiligungsgesellschaft mittelbar als Kommanditist beitreten, wobei seine Kommanditanteile treuhänderisch von der Deposit GmbH gehalten werden. Die Kommanditanteile vermitteln eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft. Der Vertrag kommt dadurch zustande, dass (1) der Interessent (nachfolgend: „Treugeber“) die Beitrittserklärung ausfüllt und unterschreibt, (2) die Deposit GmbH die Beitrittserklärung schriftlich annimmt (Annahmeerklärung), (3) die Annahmeerklärung dem Treugeber zugeht, (4) der Treugeber die seiner Zeichnungssumme entsprechende

Pflichteinlage zuzüglich Agio auf das mitgeteilte Konto der DeposIT GmbH einzahlt, und (5) die DeposIT GmbH für den Treugeber den Beitritt zur Beteiligungsgesellschaft vollzogen hat.

5. Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über die Gesellschaft abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht:
Der Gesamtpreis der Finanzdienstleistung entspricht dem Gesamtbetrag aus Pflichteinlage und Agio gemäß Beitrittserklärung. Das Agio beträgt 5,0% der Pflichteinlage. Steuern fallen im Zusammenhang mit dem Abschluss des Treuhandvertrages und der Begründung der mittelbaren Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft nicht an.
6. Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind:
Die vorliegende Finanzdienstleistung bezieht sich auf ein Investmentvermögen, das wegen seiner spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet ist.
7. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung:
Die Zahlung des Gesamtbetrages aus Pflichteinlage und Agio hat innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Annahmeerklärung auf das darin angegebene Konto der DeposIT GmbH zu erfolgen.
8. Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat:
Ein Widerrufsrecht besteht. Die Einzelheiten ergeben sich aus einer gesonderten Widerrufsbelehrung, die jeder Beitrittswillige vor der Abgabe seiner Beitrittserklärung erhält.
9. Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen:
Die Beteiligung kann ordentlich mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum 31. Dezember (Ende des Geschäftsjahres), erstmals zum 31.12.2032, gekündigt werden. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.
10. Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht die Gesellschaft der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt:
Deutschland.
11. Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in dieser Vorschrift genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie Sprachen, in welchen sich die Gesellschaft verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen:
deutsch.

12. Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem die Gesellschaft unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen:

Bei Streitigkeiten mit Verbrauchern aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Verbraucher, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 9566-3232, Telefax: +49 69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
E-Mail-Link und weiterführende Informationen auf der Webseite:
www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

Die DeposIT GmbH nimmt an Streitbeilegungsverfahren der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank teil. An Streitbeilegungsverfahren vor anderen Verbraucherschlichtungsstellen nimmt sie nicht teil.

2. Datenschutzhinweise der Deposit GmbH

Im Zusammenhang mit den treuhänderisch gehaltenen mittelbaren Beteiligungen an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG verarbeitet die Deposit GmbH als Treuhandkommanditistin Daten folgender Kategorien in Bezug auf diejenigen Investoren, die einen Treuhandvertrag mit ihr abgeschlossen haben (Treugeber):

1. Name, Vorname, ggf. Titel
2. Geburtsdatum
3. Postanschrift
4. E-Mail-Adresse, Telefonnummer (sofern freiwillig angegeben)
5. Steuernummer und Wohnsitzfinanzamt
6. Bankverbindung (IBAN und BIC)
7. Vertragsunterlagen und Korrespondenz
8. Protokolle von Gesellschafterversammlungen
9. Gewinnanteile
10. Einzahlungen und Auszahlungen
11. ggf. Daten betreffend eine Bevollmächtigung Dritter
12. ggf. weitere Daten, soweit deren Verarbeitung für eine gesetz- und ordnungsgemäße Erfüllung des Treuhandvertrages bzw. Verwaltung der Kommanditbeteiligungen erforderlich ist

Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt zum Zweck der gesetz- und ordnungsgemäßen Erfüllung des Treuhandvertrages bzw. Verwaltung der Kommanditbeteiligungen. Rechtsgrundlagen hierfür sind Art. 6 Absatz 1 Buchstaben b und c der Datenschutz-Grundverordnung. Daten der Kategorien 1-3 können zu Zwecken der Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen an die persönlich haftende Gesellschafterin der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG weitergegeben werden. Daten der Kategorien 1-3, 5 sowie 9-10 können im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses an die persönlich haftende Gesellschafterin der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG und/oder eine Steuerberatungskanzlei und im Zuge der Einreichung des Jahresabschlusses an das Betriebsfinanzamt und das Wohnsitzfinanzamt weitergegeben werden. Im Falle einer Abschlussprüfung können diese Daten auch an den Abschlussprüfer weitergegeben werden. Darüber hinaus ist eine Weitergabe der Daten an externe Stellen nicht geplant, kann aber – insbesondere im Falle einer behördlichen Anordnung – nicht ausgeschlossen werden. Eine Übermittlung der Daten an einen Empfänger in einem Drittland außerhalb der Europäischen Union oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen. Daten der Kategorien 1-3 sowie 8-10 können anderen Treugebern gegenüber im Rahmen der Jahresabschlüsse, Gesellschafterversammlungen und der diesbezüglichen Korrespondenz offengelegt werden.

Die Daten werden jeweils so lange gespeichert, wie sie für die obigen Zwecke benötigt werden. Die Daten werden nach Beendigung und vollständiger Auseinandersetzung der jeweiligen treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung und nach dem Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gelöscht, soweit die Treuhandkommanditistin kein berechtigtes Interesse an einer darüberhinausgehenden Speicherung dieser Daten hat (beispielsweise zu Zwecken der Rechtsverteidigung). Eine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling findet nicht statt.

Jeder Treugeber hat ein Recht auf Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung und ein Widerspruchsrecht

gegen die Verarbeitung sowie ein Recht auf Datenübertragbarkeit. Soweit die Verarbeitung auf einer Einwilligung des Treugebers beruht (z.B. bei einer Speicherung und Weitergabe der Telefonnummer), hat der Treugeber das Recht, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. Zur Ausübung der in diesem Absatz genannten Betroffenenrechte kann sich der Treugeber per Post an die Treuhandkommanditistin wenden. Außerdem hat er ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde; hierzu kann er sich an folgende Adresse wenden: Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationssicherheit, Ludwig-Erhard-Straße 22, 20459 Hamburg.

3. Gesellschaftsvertrag der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG

Vorbemerkung

Bei diesem Gesellschaftsvertrag handelt es sich um eine grundlegend überarbeitete Neufassung, die alle vorherigen Fassungen vollumfänglich ersetzt.

§ 1 Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG.
- (2) Sie hat ihren Sitz in Hamburg.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb sowie die anschließende Bewirtschaftung (Vermietung) und Instandhaltung mindestens einer Immobilie sowie die Beteiligung an einer Gesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien erwirbt und/oder bewirtschaftet.

§ 3 Beginn, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung ins Handelsregister. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Einer Aufnahme der Geschäftstätigkeit vor Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister wird seitens der Kommanditisten nicht zugestimmt.

§ 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Haftung

- (1) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH mit Sitz in Hamburg. Sie erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von allen übrigen Gesellschaftern durch Unterzeichnung dieses Vertrags oder der Beitrittserklärung durch einen Kommanditisten ermächtigt, gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags den Beitritt weiterer Gesellschafter zu vereinbaren.
- (2) Gründungskommanditist ist die NSI Immobilien Investitions GmbH mit Sitz in Hamburg mit einer Pflichteinlage von EUR 1.000,00. Der Beitritt weiterer Kommanditisten ist zulässig. Zusätzlich zu den Kommanditeinlagen ist ein Agio in Höhe von 5,0% der gezeichneten Pflichteinlagen zu leisten.
- (3) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, das Kommanditkapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten auf bis zu EUR 3.500.000 zu erhöhen. Das Recht des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung dessen Kommanditbeteiligung nach § 4 Abs. 8 bleibt unberührt.
- (4) Zur Durchführung der Erhöhung des Kommanditkapitals im Falle der Aufnahme weiterer Kommanditisten ermächtigen die Kommanditisten die persönlich haftende Gesellschafterin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Beschlüsse zu fassen und alle Erklärungen

abzugeben und entgegenzunehmen, die für eine entsprechende Erhöhung des Kommanditkapitals erforderlich sind. Diese Ermächtigung umfasst insbesondere das Recht, Beitrittserklärungen neuer Kommanditisten und Angebote zur Erhöhung bereits gezeichneter Kommanditeinlagen mit Wirkung für alle Gesellschafter anzunehmen.

(5) Als Hafteinlage wird ein Betrag in Höhe von 0,1% der Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen.

(6) Die Kommanditistenstellung wird mit Annahme der Beitrittserklärung eines neuen Kommanditisten durch die persönlich haftende Gesellschafterin erworben. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, den Beitritt eines neuen Kommanditisten unverzüglich beim Handelsregister zur Eintragung anzumelden.

(7) Die Kommanditisten sind mit ihrer Einlage unternehmerisch beteiligt. Die Haftung der Kommanditisten ist auf ihre Hafteinlage begrenzt. Das gilt auch für die Zeit bis zur Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister, in der sie als Treugeber atypische stille Gesellschafter sind. Eine Nachschussverpflichtung ist ausgeschlossen. Es gelten die Bestimmungen der §§ 171 ff. HGB.

(8) Die Deposit GmbH mit Sitz in Hamburg tritt als Treuhandkommanditistin in die Gesellschaft ein (nachfolgend genannt „Treuhandkommanditist“). Die Abs. 3 bis 7 dieses § 4 finden auf den Treuhandkommanditisten keine Anwendung. Der Treuhandkommanditist tritt in die Gesellschaft im Innenverhältnis mit Abschluss des ersten Treuhandvertrages zwischen dem ersten Treugeber und dem Treuhandkommanditisten (jeder solche Vertrag nachfolgend genannt „Beitritt des Treugebers“) mit dem von diesem Treugeber gezeichneten Beteiligungsbetrag ein, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Handlung der Beteiligten bedarf, im Außenverhältnis mit Eintragung des Eintritts in das Handelsregister. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die Erhöhung des Kommanditanteils des Treuhandkommanditisten für den Beitritt aller weiteren Treugeber. Die Beteiligung des Treuhandkommanditisten bestimmt sich nach der Höhe der Beteiligungsanteile der beigetretenen Treugeber. Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unabhängig vom Zeitpunkt seines Beitritts zur Gesellschaft berechtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter das Kommanditkapital durch die Erhöhung seines Kapitalanteils auf insgesamt bis zu EUR 3.500.000 zu erhöhen, soweit nicht dadurch der Betrag des Kommanditkapitals den Betrag von EUR 3.500.000 überschreitet.

(9) Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet seine Gesellschaftsbeteiligung treuhänderisch für die Treugeber, mit denen er Treuhandverträge geschlossen hat. Er leistet dabei den Weisungen der Treugeber Folge. Liegen keine Weisungen des Treugebers vor, so übt er die Gesellschafterrechte insoweit im Interesse des Treugebers aus. Hiervon ausgenommen ist die Ausübung von Stimmrechten. Diese erfolgt ausschließlich durch die Treugeber oder ihre Vertreter.

(10) Im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander werden die Treugeber wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter behandelt. Dies gilt insbesondere für die Stimmrechte (siehe § 10), die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Abfindungsguthaben, einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte und die Möglichkeit, ihre Treugeberstellung auf Dritte zu übertragen. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten insoweit entsprechend für die Treugeber, auch wenn die Treugeber nicht ausdrücklich erwähnt sind.

(11) Für ihre Bereitschaft, die Stellung eines Treuhandkommanditisten einzunehmen, einschließlich der tatsächlichen Übernahme der Treuhandkommanditistenstellung, erhält die Deposit GmbH von der Gesellschaft für das Kalenderjahr 2023 eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 10.000 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer und für die folgenden Jahre eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR

2.500 p.a. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist jährlich nachschüssig zum 31.12. fällig, letztmals anteilig nachschüssig zum Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft.

(12) Die mit Beitritt der Kommanditisten oder Treugeber übernommenen Beteiligungsbeträge (ohne Agio) stellen die im Verhältnis zur Gesellschaft geschuldeten Pflichteinlagen dar. Eine Nachschussverpflichtung der Treugeber ist ausgeschlossen.

(13) Die geschuldeten Pflichteinlagen der Kommanditisten/Treugeber sowie das Beteiligungsaufgeld in Höhe von 5,0% des Beteiligungsbetrages („Agio“) sind zum Zeitpunkt des Beitritts des Kommanditisten oder Treugebers zur Einzahlung fällig und so rechtzeitig auf das in der Beitrittserklärung der Kommanditisten oder dem Treuhandvertrag zwischen Treugeber und Treuhandkommanditisten genannte Konto der Gesellschaft zu überweisen, dass der Zahlungseingang bei der Gesellschaft spätestens bei Fälligkeit der Einlagen gemäß den in der Beitrittserklärung bzw. dem Treuhandvertrag vorgesehenen Terminen festgestellt wird.

(14) Es können grundsätzlich nur einzelne natürliche oder juristische Personen als Kommanditisten oder Treugeber der Gesellschaft beitreten. Der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für den Treuhandkommanditisten.

(15) Die persönlich haftende Gesellschafterin wird ermächtigt, eintragungspflichtige Tatsachen auch im Namen der übrigen Gesellschafter zum Handelsregister anzumelden. Alle im Handelsregister einzutragenden Gesellschafter sind verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin 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 zu allen Anmeldungen berechtigt, insbesondere betreffend den Eintritt und das Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers, den Eintritt und das Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern, die Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals, alle Umwandlungsvorgänge (einschließlich Verschmelzung, Spaltung, Formwechsel, Aufgliederung), die Liquidation der Gesellschaft die Löschung der Gesellschaft.

§ 5 Kapitalkonten

(1) Die Pflichteinlagen der Kommanditisten/Treugeber werden auf Festkapitalkonten gebucht (Kapitalkonto I). Die Gesellschaftsrechte der Kommanditisten/Treugeber bemessen sich nach dem Stand dieser Konten.

(2) Das Agio wird auf einem gesonderten Kapitalkonto, nämlich einem variablen Kapitalkonto II gebucht. Das Verlustsonderkonto ist ein Unterkonto zum Kapitalkonto II.

(3) Gewinnanteile werden vorbehaltlich des Satzes 3 auf gesonderten Gesellschafterverrechnungskonten gebucht. Verlustanteile werden auf Verlustsonderkonten gebucht. Gewinnanteile sind den Verlustsonderkonten so lange gutzuschreiben, bis diese ausgeglichen sind. Verlustsonderkonten begründen keine Forderungen gegenüber den Kommanditisten.

(4) Bei Bedarf kann ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto für die Gesellschaft geführt werden.

(5) Für jeden Gesellschafter wird ferner ein Forderungs-/Verbindlichkeitskonto geführt, das kein Eigenkapital, sondern Forderungen bzw. Verbindlichkeiten ausweist. Über dieses Konto wird der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern abgewickelt.

(6) Alle vorstehenden Konten sind im Soll wie im Haben unverzinslich.

§ 6 Befreiung vom Wettbewerbsverbot

Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich an beliebigen anderen Gesellschaften beteiligen. Sie ist von den einschränkenden Bestimmungen der §§ 112, 113 HGB befreit. Auch Kommanditisten und Treugeber unterliegen keinerlei Wettbewerbsverboten.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft erfolgen durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie muss die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns führen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen, soweit die Geschäftsführung und Vertretung von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 18 KAGB („KVG“) auf Grund Gesetzes oder des Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. die KVG ist in der Geschäftsführung frei, soweit nicht Weisungen der Gesellschafterversammlung bestehen. Über Vorkommnisse von besonderer Bedeutung muss sie den übrigen Gesellschaftern alsbald berichten.

(2) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Das gilt insbesondere für:

- a) die Aufnahme von Fremdkapital und mezzaninem Kapital durch Bankdarlehen, Nachrangdarlehen, Genussrechten und sonstigen Finanzierungen, jeweils mit einem Obligo von mehr als EUR 50.000,00;
- b) die Errichtung und Aufgabe von Zweigniederlassungen;
- c) die Aufnahme von stillen Gesellschaftern;
- d) die Gewährung von Darlehen an Gesellschafter und Dritte.

(4) In Eilfällen und in Fällen der Not hat die persönlich haftende Gesellschafterin das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschaft vorzunehmen. Hat die persönlich haftende Gesellschafterin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die übrigen Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

(5) Die persönlich haftende Gesellschafterin darf zur Ausübung ihres Geschäftsführungsauftrages dritte Personen heranziehen; sie haftet jedoch der Gesellschaft gegenüber für ihre Erfüllungsgehilfen. Im Übrigen haftet die persönlich haftende Gesellschafterin für ihre Tätigkeit nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Kommunikation

(1) Jeder Kommanditist verpflichtet sich, der persönlich haftenden Gesellschafterin eine E-Mail-Adresse mitzuteilen, unter der er oder ein von ihm zu benennender Empfangsbevollmächtigter

regelmäßig erreichbar ist. Darüber hinaus steht es jedem Kommanditisten frei, der persönlich haftenden Gesellschafterin weitere Kontaktdaten wie beispielsweise eine Telefonnummer mitzuteilen.

(2) Jeder Kommanditist ist verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin eine Änderung seiner hinterlegten Adress- und Kommunikationsdaten unverzüglich mitzuteilen. Solange ein Gesellschafter diese Mitteilung an die persönliche Gesellschafterin nicht vornimmt, gelten Schriftstücke und sonstige Mitteilungen, die die persönlich haftende Gesellschafterin unter Verwendung der bei ihr hinterlegten Adress- oder Kommunikationsdaten an diesen Gesellschafter versendet, als dem Gesellschafter an dem auf die Versendung folgenden Tag zugegangen.

§ 9 Information

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat alle Gesellschafter unverzüglich über außergewöhnliche Vorkommnisse zu unterrichten.

(2) Jeder Gesellschafter hat außerdem jederzeit selbst oder durch einen beauftragten Nichtgesellschafter, der jedoch nicht in einer Konkurrenztaetigkeit zur Gesellschaft stehen darf und von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist, das Recht zur Einsicht in alle Geschäftsunterlagen der Gesellschaft. Dadurch entstehende Kosten trägt er selbst. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf gegenüber einem Gesellschafter die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

(3) Die Rechte aus Absatz 2 stehen auch dem ausgeschiedenen Gesellschafter zu, soweit dies zur Wahrnehmung seiner Rechte, insbesondere zur Ermittlung oder Überprüfung des Auseinandersetzungsguthabens oder zur Überprüfung der Gründe für etwaige Verzögerungen bei dessen Auszahlung erforderlich oder sachdienlich ist.

§ 10 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung wird innerhalb von 9 Monaten nach Abschluss eines Geschäftsjahres durch die persönlich haftende Gesellschafterin einberufen, sofern nicht nach Gesetz oder aufgrund Dringlichkeit eine frühere Gesellschafterversammlung erforderlich ist.

(2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Gesellschaft erfordert oder wenn Gesellschafter, die zusammen mindestens 10% des Gesellschaftskapitals halten, dieses verlangen.

(3) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin per E-Mail an die bei ihr hinterlegten E-Mail-Adressen der übrigen Gesellschafter. Die Einladung muss die Bekanntgabe der Tagesordnung enthalten. Der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung muss zudem der Bericht der Geschäftsführung über das vergangene und laufende Geschäftsjahr beigefügt sein. Zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der ordentlichen Gesellschafterversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 20 Tagen liegen; bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen sollen mindestens 6 Tage zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Gesellschafterversammlung liegen, soweit dies nach der Dringlichkeit des Einberufungsgrundes vertretbar ist. Die Gesellschafter können Anträge, die die Tagesordnung ändern oder ergänzen, bis spätestens zwei Wochen vor der ordentlichen Gesellschafterversammlung und bis zum Vortag der außerordentlichen Gesellschafterversammlung bei der persönlich haftenden

Gesellschafterin per E-Mail einreichen. Die persönlich haftende Gesellschafterin leitet diese Anträge unverzüglich an die übrigen Gesellschafter weiter, soweit die entsprechende E-Mail nicht ohnehin schon an die übrigen Gesellschafter geschickt worden ist.

(4) Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten zu lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen, wenn der vertretene Gesellschafter ihn nicht bereits zuvor in Textform bei der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Vertretung in der Gesellschafterversammlung ermächtigt hat. Es können Untervollmachten erteilt werden. Für Untervollmachten gilt Satz 1 entsprechend.

(5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die persönlich haftende Gesellschafterin.

(6) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bedürfen grundsätzlich einer einfachen Mehrheit (mehr als 50% der abgegebenen Stimmen). Abweichend hiervon bedürfen folgende Beschlüsse einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen):

- a) Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
- b) Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin;
- c) Wahl des Abschlussprüfers für das neue Geschäftsjahr;
- d) Änderung des Gesellschaftsvertrags;
- e) Auflösung der Gesellschaft;
- f) Abberufung und Bestellung eines persönlich haftenden Gesellschafters;
- g) Beschlüsse, für die dieser Vertrag dies bestimmt.

(7) Jede ordnungsgemäß einberufene ordentliche Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50% des Gesellschaftskapitals anwesend oder vertreten sind. Sofern keine Beschlussfähigkeit vorliegt, kann die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einberufen werden, wobei mindestens 6 Tage zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Gesellschafterversammlung liegen müssen. Sie ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Gesellschaftskapitals beschlussfähig, sofern in der Ladung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde. Ordnungsgemäß einberufene außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind beschlussfähig, sobald mindestens ein stimmberechtigter Gesellschafter anwesend oder vertreten ist.

(8) Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlung gemäß § 7 Abs. 3 können auch im Umlaufverfahren hergestellt werden. Anstelle der Einladung zur Gesellschafterversammlung gemäß Absatz 3 informiert die persönlich haftende Gesellschafterin die übrigen Gesellschafter per E-Mail an die bei ihr hinterlegten E-Mail-Adressen über die geplanten zustimmungspflichtigen Geschäfte und fordert die Gesellschafter zur Zustimmung per Antwort-E-Mail innerhalb einer angemessenen Frist auf. Die Zustimmungsfrist sollte mindestens eine Woche und muss auch in eiligen Fällen mindestens drei volle Kalendertage betragen. Für die Beschlussfähigkeit gilt Absatz 7 entsprechend.

(9) Je EUR 1,00 der Pflichteinlage (Kapitalkonto I) gewähren eine Stimme. Abweichend hiervon ist die persönlich haftende Gesellschafterin ebenfalls stimmberechtigt; sie verfügt stets über exakt eine Stimme. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Vertrag oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorschreiben. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben.

(10) Gefasste Beschlüsse entfalten Wirksamkeit, sobald die persönlich haftende Gesellschafterin sie festgestellt hat. Danach sind sie von der persönlich haftenden Gesellschafterin in einem Protokoll festzuhalten und den Gesellschaftern per E-Mail zuzustellen.

§ 11 Jahresabschluss

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss für das Vorjahr unter Anwendung handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften aufzustellen und den Gesellschaftern vorzulegen. Sofern gesetzlich vorgeschrieben, hat die persönlich haftende Gesellschafterin den Jahresabschluss durch den von der Gesellschafterversammlung gewählten Abschlussprüfer prüfen zu lassen.

§ 12 Kostenersatz, Gewinn- und Verlustverteilung, Entnahmen

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos pro Geschäftsjahr einen Betrag von EUR 500,00 zzgl. evtl. Umsatzsteuer.

(2) Das verbleibende Ergebnis wird auf die Kommanditisten gemäß § 5 Abs. 1 im Verhältnis ihrer Einlagen zueinander verteilt.

(3) Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter werden nicht verzinst.

(4) Entnahmen erfolgen nur aufgrund von Gesellschafterbeschlüssen. Im Interesse der Liquidität der Gesellschaft ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, eine Rücklage in angemessener Höhe zu bilden.

§ 13 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

(1) Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2032. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(2) Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch einen Kommanditisten haben die übrigen Kommanditisten das Recht, die Gesellschaft mit einer Frist von 4 Monaten zum Ende desselben Geschäftsjahres zu kündigen.

(3) Die Kündigung durch den Kommanditisten hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin zu erfolgen. Dabei ist für die Fristwahrung der Zugang der Kündigung maßgebend. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat die übrigen Gesellschafter umgehend über die Kündigung zu unterrichten.

(4) Die Kündigung der persönlich haftenden Gesellschafterin hat durch eingeschriebenen Brief an alle Gesellschafter zu erfolgen; eine Unzustellbarkeit an der zuletzt bekannten Anschrift des Gesellschafters hindert die Wirksamkeit der Kündigung nicht.

(5) Die Kündigung der Gesellschaft führt nicht zur Auflösung der Gesellschaft. Es steht den Gesellschaftern jedoch frei, vor Wirksamwerden der Kündigung einen Auflösungsbeschluss zu fassen.

§ 14 Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Vorkaufsrecht

(1) Jeder Kommanditist ist berechtigt, seine Beteiligung auf seinen Ehegatten, Abkömmlinge, andere Gesellschafter oder eine Gesellschaft, deren Stimmrechte und Kapitalanteile ausschließlich von einem oder mehreren Gesellschaftern, oder dessen oder deren Ehegatten oder Abkömmlingen gehalten werden, ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter zu übertragen.

(2) In allen übrigen Fällen der entgeltlichen Übertragung einer Beteiligung hat die Gründungskommanditistin ein Vorkaufsrecht. Für das Vorkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB entsprechend. Die Gründungskommanditistin ist berechtigt, den Anteil selbst zu erwerben oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu bezeichnen, der den Anteil erwirbt. Die Gründungskommanditistin hat ihr Vorkaufsrecht nach Zugang des Angebotes innerhalb von 14 Tagen auszuüben. Macht die Gründungskommanditistin von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, kann der Anteil ohne weiteres veräußert werden.

(3) Eine teilweise Übertragung einer Beteiligung ist möglich, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Gründe entgegenstehen.

§ 15 Ausscheiden eines Gesellschafters; Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus:

- a) mit Wirksamwerden seiner Kündigung;
- b) mit Ablauf der Abwendungsfrist, wenn die Gesellschaft von einem Privatgläubiger des Gesellschafters gekündigt wird und der betroffene Gesellschafter nicht innerhalb von 4 Wochen ab Zugang der Kündigung bei der Gesellschaft die Vollstreckung abwendet;
- c) wenn die Rechte des Gesellschafters an der Gesellschaft von einem Gläubiger gepfändet werden;
- d) mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft des entsprechenden Gerichtsbeschlusses, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet und nicht binnen vier Wochen das Verfahren zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder mangels Masse abgelehnt wird;
- e) mit dem Zugang der Mitteilung über den Ausschluss aus der Gesellschaft gemäß Abs. 2; soweit die Gesellschaft nicht im selben Geschäftsjahr aufgelöst wird.

(2) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann ein Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die Ausschließung erfolgt durch Beschluss der Gesellschafter und ist nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin wirksam. Der betroffene Gesellschafter hat kein Stimmrecht.

(3) In allen Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft durch die übrigen Gesellschafter unter der bisherigen Firma fortgeführt. Der Anteil eines ausscheidenden Kommanditisten wächst gemäß § 738 Abs. 1 Satz 1 BGB den übrigen Kommanditisten zu, nicht aber der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Anwachsung erfolgt nach dem Verhältnis der Einlagen gemäß § 5 Absatz 1.

(4) Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses oder durch Kündigung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 aus der Gesellschaft aus, so stellen die verbleibenden Gesellschafter und die Gesellschaft die persönlich haftende Gesellschafterin von allen Verpflichtungen frei, die diese für die Gesellschaft übernommen hat. Im Falle des Ausscheidens des einzigen persönlich

haftenden Gesellschafters oder sämtlicher persönlich haftender Gesellschafter wird die Gesellschaft mit diesem Ausscheiden aufgelöst. Die Kommanditisten verpflichten sich, rechtzeitig vor diesem Ausscheiden für den Eintritt eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters oder auf einem anderen Wege für eine Fortsetzung der Gesellschaft (beispielsweise als sogenannte Einheits-GmbH & Co. KG) zu sorgen.

§ 16 Abfindung eines ausscheidenden Kommanditisten

(1) In allen Fällen des Ausscheidens erhält der ausscheidende Kommanditist sein Auseinandersetzungsguthaben abzüglich etwaiger noch offener Forderungen der Gesellschaft gegenüber diesem Kommanditisten. Grundlage seines Anspruchs ist die aufzustellende Auseinandersetzungsbilanz zum Ende des Geschäftsjahres vor seinem Ausscheiden, wobei unter Auflösung der stillen Reserven die tatsächlichen Werte einzusetzen sind. Soweit sich am Tag des Ausscheidens Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Gebäude, Gebäudeteile, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG im Anlagevermögen der Gesellschaft befinden, beauftragt die Gesellschaft bei einem durch die IHK Hamburg zu bestimmenden Immobilien-Sachverständigen ein Wertgutachten nach der Ertragswertmethode, soweit sich nicht vorher der ausscheidende Kommanditist und die Gesellschaft unter Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit darüber verständigt haben, zu welchem Wert das genannte Anlagevermögen in der Auseinandersetzungsbilanz berücksichtigt werden soll; die Kosten des Wertgutachtens trägt die Gesellschaft, im Innenverhältnis wird die Hälfte dieser Kosten dem ausscheidenden Kommanditisten belastet. Ein Firmenwert ist nicht zu berücksichtigen. Soweit die vorstehende Abfindungsregelung im Einzelfall unanwendbar, unwirksam oder anzupassen sein sollte, so ist der niedrigste im konkreten Einzelfall noch zulässige Abfindungsbetrag geschuldet.

(2) Die Auseinandersetzungsbilanz bedarf der Feststellung durch die Gesellschafterversammlung. An schwebenden Geschäften nimmt der Ausscheidende nicht teil.

(3) Wenn zwischen dem ausscheidenden Kommanditisten und der Gesellschaft keine Einigung über den Wert des Gesellschaftsvermögens erzielt werden kann, beauftragt jede Partei auf eigene Kosten einen Sachverständigen. Jeder Sachverständige hat für am Tag des Ausscheidens im Anlagevermögen der Gesellschaft befindliche Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Gebäude, Gebäudeteile, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG den gemäß Absatz 1 im Wege der Verständigung festgelegten oder durch einen Immobilien-Sachverständigen ermittelten Wert zugrunde zu legen. Der Mittelwert aus beiden Sachverständigengutachten wird in die Auseinandersetzungsbilanz eingestellt. Das vorstehende Verfahren mit zwei Sachverständigen kann durch die Wertermittlung durch einen Schiedsgutachter ersetzt werden, soweit sich der ausscheidende Kommanditist und die Gesellschaft unter Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit auf die Person dieses Schiedsgutachters, den zu erteilenden Gutachtauftrag und die Kostentragung verständigen können. Das Schiedsgutachten ist für die Gesellschaft, den ausscheidenden Kommanditisten und die übrigen Gesellschafter verbindlich; § 319 Abs. 1 BGB gilt entsprechend.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Kommanditisten in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, von denen die erste Rate 12 Monate, die zweite Rate 24 Monate und die dritte Rate 36 Monate nach seinem Ausscheiden fällig ist. Sofern bis dahin die Auseinandersetzungsbilanz noch nicht vorliegt oder nicht festgestellt ist, ist ein angemessener Abschlag zu zahlen.

(5) Das jeweils noch offene Auseinandersetzungsguthaben ist mit drei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen. Die aufgelaufenen Zinsen sind jeweils zusammen mit der fälligen Rate zu entrichten.

(6) Die Gesellschaft ist berechtigt, die Fälligkeitszeitpunkte für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zu verschieben, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft einer pünktlichen Auszahlung der jeweils fälligen Rate entgegensteht. In diesem Fall sind sämtliche Gesellschafter einschließlich des betroffenen ausgeschiedenen Kommanditisten unter Offenlegung der Liquiditätslage und der Liquiditätsplanung darüber zu informieren, warum die Verschiebung erfolgt, welche (Teil-) Beträge aus dem offenen Auseinandersetzungsguthaben samt aufgelaufener Zinsen hiervon betroffen sind, und zu welchem neuen Fälligkeitszeitpunkt die Auszahlung nachgeholt werden soll.

(7) Der ausscheidende Kommanditist kann eine Sicherstellung des Abfindungsguthabens nicht verlangen. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben früher auszuzahlen.

§ 17 Tod eines Gesellschafters

(1) Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit dessen Erben oder Vermächtnisnehmern als Gesellschafter fortgesetzt.

(2) Im Falle einer Mehrheit von Erben und/oder Vermächtnisnehmern haben diese einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der ihre Rechte als Gesellschafter wahrnimmt und sie in der Gesellschaft vertritt. Bis zur Bestimmung eines gemeinsamen Bevollmächtigten ruhen die Gesellschafterrechte der Erben/Vermächtnisnehmer mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts. Der Bestimmung eines gemeinsamen Bevollmächtigten bedarf es nicht, wenn ein Testamentsvollstrecker bestellt ist, dessen Aufgabenkreis sich auf die Beteiligung an der Gesellschaft erstreckt.

§ 18 Auflösung der Gesellschaft

(1) Zur Liquidatorin ist die persönlich haftende Gesellschafterin bestellt. Sie ist stets einzelvertretungsbefugt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(2) Das Gesellschaftsvermögen wird nach Begleichung der Gesellschaftsverbindlichkeiten an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Einlagen verteilt.

§ 19 Klagen aus dem Gesellschaftsverhältnis

Für Klagen aus dem Gesellschaftsverhältnis ist die Gesellschaft passivlegitimiert.

§ 20 Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen, soweit nicht das Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorschreibt.

(2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Eine ungültige oder unklare

Bestimmung ist so umzudeuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt hinsichtlich etwa hervortretender Vertragslücken. Die Gesellschafter verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen unverzüglich durch solche zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecken am nächsten kommen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn sich eine Vertragslücke ergibt.

4. Gesellschaftsvertrag der Komplementärin

§ 1 Firma, Sitz, Dauer

(1) Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und führt die Firma:

NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH

(2) Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

(3) Die Gesellschaft ist für unbestimmte Zeit errichtet.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens und die Übernahme der Komplementärstellung und Geschäftsführung in deutschen Kommanditgesellschaften.

(2) Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen, solche Unternehmen erwerben und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

§ 3 Stammkapital

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend).

(2) Das Stammkapital wird wie folgt übernommen: NSI Netfonds Structured Investments GmbH übernimmt 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils € 1,00 (in Worten: Euro eins) (Geschäftsanteile Nr. 1 bis Nr. 25.000).

(3) Die Einlagen sind in Geld zu erbringen, und zwar sofort in voller Höhe.

§ 4 Geschäftsanteile; Verfügungen

(1) Die Verfügung über Geschäftsanteile, insbesondere deren Abtretung oder Verpfändung, bedarf eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses, wenn die Gesellschaft mehr als einen Gesellschafter hat.

(2) Mehrere Geschäftsanteile eines Gesellschafters, auf die die Einlagen voll erbracht sind, können mit dessen Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss zusammengelegt werden.

(3) Geschäftsanteile oder Teile davon können mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters durch Gesellschafterbeschluss gegen Abfindung eingezogen werden.

§ 5 Geschäftsführung

(1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

(2) Die Gesellschafterversammlung kann die Geschäftsführungsbefugnisse, insbesondere die zustimmungsbedürftigen Geschäfte, und die Aufgabenverteilung in einer Geschäftsordnung oder durch Weisung regeln.

§ 6 Vertretung

(1) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

(2) Die Gesellschafter können allen oder einzelnen Geschäftsführern durch Beschluss Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Durch Gesellschafterbeschluss können alle oder einzelne Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.

(3) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für Liquidatoren.

§ 7 Geschäftsjahr, Jahresabschluss

(1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Gründung der Gesellschaft und endet mit Ablauf des 31. Dezember des gleichen Jahres.

(2) Die Geschäftsführer haben innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung) und, falls durch Gesetz oder Gesellschafterbeschluss angeordnet, den Anhang bzw. den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr aufzustellen und der Gesellschafterversammlung mit ihrem Ergebnisverwendungsvorschlag vorzulegen.

(3) Die Gesellschafter haben innerhalb der gesetzlichen Fristen über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

§ 8 Wettbewerbsverbote

(1) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot gegenüber der Gesellschaft. Ein Entgelt ist für diese Freiheit von einem Wettbewerbsverbot nicht zu zahlen.

(2) Abs. 1 gilt entsprechend für Gesellschafter-Geschäftsführer, soweit ihr Anstellungsvertrag nichts Abweichendes bestimmt.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

(1) Die Gesellschaft trägt ihren Gründungsaufwand (Notar- und Handelsregistergebühren, Kosten der Bekanntmachung und Gründungsberatung) bis zur Höhe von € 2.500,00.

(2) Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger.

5. Treuhandvertrag

zwischen

dem in der jeweiligen Beitrittserklärung zur Beteiligung an der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, genannten Anleger

– im folgenden „**Treugeber**“ genannt–

und

der Deposit GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg,

– im folgenden „**Treuhandkommanditist**“ genannt –

wird der nachfolgende Treuhandvertrag abgeschlossen:

§ 1 Abschluss und Gegenstand des Treuhandvertrages, Person des Treugebers

- (1) Dieser Treuhandvertrag kommt mit Unterzeichnung der jeweiligen Beitrittserklärung, mit der der Anleger sich als Treugeber an NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG (im Folgenden „Fondsgesellschaft“ genannt) beteiligen will, durch den Treuhandkommanditisten zustande. Er wird zum Zeitpunkt des Beitritts des Treugebers zur Fondsgesellschaft gemäß Beitrittserklärung wirksam (aufschiebende Bedingung).
- (2) Der Treuhandkommanditist tritt im Auftrag des Treugebers der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der Beitrittserklärung bei und hält treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Umfang der gezeichneten Beteiligung für Rechnung des Treugebers, diesen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Fondsgesellschaft. Die Höhe des Anteils am Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten ergibt sich aus dem in der jeweiligen Beitrittserklärung des Treugebers genannten Beteiligungsbetrag. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechend, sofern nicht in diesem Treuhandvertrag abweichende Regelungen enthalten sind.
- (3) Im Außenverhältnis hält der Treuhandkommanditist seine Kommanditbeteiligung für alle Treugeber gemeinsam als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt gegenüber Dritten im eigenen Namen auf. Dies gilt auch im Verhältnis zu der Fondsgesellschaft. Er übt insoweit die ihm als Treuhandkommanditist übertragenen Gesellschafterrechte im eigenen Namen und gemäß der Weisung der Treugeber aus. Hiervon ausgenommen ist die Ausübung von Stimmrechten. Diese erfolgt ausschließlich durch den Treugeber oder seinen Vertreter, es sei denn der Treugeber macht von der Möglichkeit des § 3 Abs. 2 Gebrauch. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber wird wirtschaftlich so behandelt, als sei er unmittelbar Kommanditist der Fondsgesellschaft. Der vom Treugeber gezeichnete Beteiligungsanteil wird vom Treuhandkommanditisten im Innenverhältnis als Teil seines Kommanditanteils behandelt und gehalten. Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch gehaltenen

Kommanditbeteiligung stehen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

§ 2 Abtretungen aus der Kommanditbeteiligung, Ausübung von Kontrollrechten

- (1) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit sämtliche Ansprüche aus der treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligung anteilig entsprechend der Höhe des Anteils des Treugebers auf den jeweils festzustellenden Jahresgewinn, die von der Fondsgesellschaft zu beschließenden Ausschüttungen/Entnahmen, den Liquidationserlös sowie auf ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung an.
- (2) Der Treugeber ist berechtigt, die dem Treuhandkommanditisten nach § 166 HGB zustehenden Kontrollrechte selbst auszuüben. Der Treuhandkommanditist wird den Treugeber auf Verlangen entsprechend bevollmächtigen. Im Übrigen wird der Treuhandkommanditist die Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informieren. Er kann sich dabei der von der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen bedienen.

§ 3 Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft

- (1) Der Treugeber stimmt bei Beschlüssen der Fondsgesellschaft im Umlaufverfahren und in einer Gesellschafterversammlung selbst ab. Die Beschlussfassungsunterlagen, die Einberufung zu einer Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft und das Ergebnis der Beschlussfassung erhält der Treugeber vom Treuhandkommanditisten. Der Treuhandkommanditist leitet eine Kopie des Jahresabschlusses oder alternativ eine Kurzfassung allen Treugebern spätestens mit Übersendung der Abstimmungsunterlagen zu der jährlichen Beschlussfassung gemäß § 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu.
- (2) Sofern ein Treugeber auf der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft nicht anwesend und nicht durch Dritte vertreten ist, hat er die Möglichkeit, dem Treuhandkommanditisten für die Abstimmung Stimmrechtsvollmacht zu erteilen und ihm für die Abstimmungspunkte Weisungen zu erteilen, auch die generelle Weisung, für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Einer auf unterschiedlichen Weisungen der Treugeber beruhenden geteilten Ausübung von Stimmrechten haben die Gesellschafter der Fondsgesellschaft ausdrücklich zugestimmt.
- (3) Im Übrigen gilt § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

§ 4 Treuhandverwaltung

Der Treuhandkommanditist hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen. Alles, was er in Ausführung des Treuhandvertrages erlangt hat und ihm nicht selbst zusteht, wird er entsprechend diesem Treuhandvertrag an den Treugeber oder dessen Abtretungsempfänger herausgeben. Insbesondere wird er alle Ausschüttungen/Entnahmen und Zuflüsse aus der Fondsgesellschaft umgehend an den Treugeber oder dessen Rechtsnachfolger entsprechend seinem treuhänderisch gehaltenen Beteiligungsanteil weiterleiten.

§ 5 Übertragung und Belastung der Beteiligung

- (1) Der Treugeber ist berechtigt, seine Beteiligung auf seinen Ehegatten, Abkömmlinge, andere Gesellschafter oder eine Gesellschaft, deren Stimmrechte und Kapitalanteile ausschließlich von einem oder mehreren Gesellschaftern, oder dessen oder deren Ehegatten oder Abkömmlingen gehalten werden, ohne Zustimmung der Gesellschafter zu übertragen.
- (2) In allen übrigen Fällen der entgeltlichen Übertragung einer Beteiligung hat die NSI Immobilien Investitions GmbH (nachfolgend genannt „Gründungskommanditistin“) ein Vorkaufsrecht. Für das Vorkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB entsprechend. Die Gründungskommanditistin ist berechtigt, den Anteil selbst zu erwerben oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu bezeichnen, der den Anteil erwirbt. Die Gründungskommanditistin hat ihr Vorkaufsrecht nach Zugang des Angebotes innerhalb von 14 Tagen auszuüben. Macht die Gründungskommanditistin von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, kann der Anteil ohne weiteres veräußert werden.
- (3) Eine Übertragung ist ausgeschlossen, soweit dadurch ein Treuhandverhältnis über eine Kommanditbeteiligung entstehen soll, die durch einen Anleger gehalten wird, der nicht mindestens als semi-professioneller Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB gilt.
- (4) Eine teilweise Übertragung ist grundsätzlich möglich. Durch die teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung kommt zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Erwerber ein selbstständiges Treuhandverhältnis über den betreffenden Teilkommanditanteil zustande. Abs. 3 findet auch auf eine teilweise Übertragung Anwendung.
- (5) Der Treugeber hat die Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über seine Beteiligung schriftlich dem Treuhandkommanditisten mitzuteilen und dabei den Namen sowie die Anschrift etwaiger Rechtsnachfolger bekannt zu geben. Unbeschadet der Übertragung oder sonstigen Verfügung sind die Fondsgesellschaft und der Treuhandkommanditist berechtigt, alle Ausschüttungen/Entnahmen mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger an den ihnen bekannten Rechtsinhaber vorzunehmen, solange ihnen die Übertragung nicht schriftlich mit einer Frist von einem Monat angezeigt wurde.
- (6) Auf die Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über Rechte aus dem Treuhandverhältnis findet im Übrigen § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechende Anwendung.

§ 6 Beendigung des Treuhandvertrages

- (1) Der Treugeber hat das Recht, den Treuhandvertrag mit einer Frist von 12 Monaten, erstmals jedoch zum Ablauf des 31.12.2032 schriftlich zu kündigen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist an den Treuhandkommanditisten zu richten. Mit Wirksamkeit der Kündigung erlischt der Treuhandvertrag und der Treugeber erhält eine Abfindung entsprechend § 16 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
- (2) Bei einem Ausschluss eines Treugebers aus der Gesellschaft findet § 15 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, dass der Treuhandkommanditist statt einer Ausschließungsmitteilung eine außerordentliche Kündigung des Treuhandvertrages ausspricht.

- (3) Leistet der Treugeber auf die in der Beitrittserklärung enthaltene Zahlungspflicht bezüglich der Pflichteinlage nicht fristgerecht, steht dem Treuhandkommanditist ein fristloses Kündigungsrecht dieses Vertrages zu.
- (4) Im Übrigen endet der Treuhandvertrag, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig abgewickelt ist.

§ 7 Ausscheiden des Treuhandkommanditisten

Beabsichtigt der Treuhandkommanditist als Kommanditist aus der Fondsgesellschaft auszuscheiden, so können die Treugeber einen neuen Treuhandkommanditisten bestellen und den alten Treuhandkommanditisten verpflichten, seinen Gesellschaftsanteil und die Rechte und Pflichten aus den Treuhandverhältnissen mit den Treugebern auf den neuen Treuhandkommanditisten zu übertragen. Der hierfür erforderliche Beschluss der Treugeber wird mit einfacher Mehrheit gefasst. Die Abstimmung führt der ausscheidende Treuhandkommanditist durch. Das Treuhandverhältnis wird sodann mit dem neu gewählten Treuhandkommanditisten fortgesetzt. Der Beschluss gilt für alle Treugeber, auch für die, die an der Abstimmung nicht teilgenommen oder dagegen gestimmt haben.

§ 8 Erbfall

Beim Tod des Treugebers wird die Treuhandschaft mit dessen Erben als Erbengemeinschaft fortgesetzt. Die Erben sind verpflichtet, hinsichtlich der Treuhandschaft eine alsbaldige Auseinandersetzung herbeizuführen. Im Übrigen findet § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechende Anwendung. Übertragungen zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie zur Auseinandersetzung erfolgen nach § 5 dieses Vertrages und § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft; abweichend kann der Übergang der Treuhandschaft mit Wirkung zum Zeitpunkt der Erfüllung der letztwilligen Verfügung bzw. des Erbfalls und ohne Zustimmung des geschäftsführenden Gesellschafters erfolgen.

Die Mindestbeteiligung soll dabei nicht unterschritten werden. Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, diesen Treuhandvertrag gegenüber den Erben zu beenden. In diesem Fall ist er berechtigt und auf Verlangen der Erben verpflichtet, ihnen eine entsprechende Beteiligung an der Fondsgesellschaft als Kommanditisten anzubieten.

§ 9 Befreiung vom Selbstkontrahierungsverbot (§ 181 BGB)

Soweit der Treuhandkommanditist auf Grund dieses Vertrages oder des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft handelt, kann er im Namen eines Vertretenen mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte oder Rechtshandlungen vornehmen bzw. rechtserhebliche Erklärungen abgeben (Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB).

§ 10 Haftung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist haftet dem Treugeber nur bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihm obliegenden Verpflichtungen. Der Anspruch des Treugebers auf Schadenersatz – gleich aus welchem Rechtsgrunde, auch aus der Verletzung von Pflichten bei den Vertragsverhandlungen – verjährt im Falle grober Fahrlässigkeit sechs Monate nach Kenntniserlangung

von den Anspruch begründenden Umständen, spätestens jedoch in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist, soweit er nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegt.

Der Treuhandkommanditist übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit dem Abschluss des Treuhandvertrages angestrebten steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit. Die Vertragsparteien sind sich ferner darüber einig, dass der Treuhandkommanditist keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Fondsgesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Fondsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Insbesondere haftet der Treuhandkommanditist nicht für den Eintritt der vom Treugeber oder der Fondsgesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.

§ 11 Vergütung des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist erhält für die Bereitschaft zur Übernahme der Treuhandschaft und der damit verbundenen Tätigkeiten und für die tatsächliche Übernahme der Treuhandschaft eine Vergütung gemäß § 4 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus werden zusätzliche Leistungen des Treuhandkommanditisten zugunsten eines einzelnen Treugebers diesem Treugeber gesondert in Rechnung gestellt.

§ 12 Beteiligungsregister, Datenschutz

- (1) Mit Annahme der Beteiligungserklärung durch den Treuhandkommanditisten wird der Treugeber vom Treuhandkommanditisten in ein von diesem geführtes Register eingetragen. Dieses Register enthält Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle sonstige Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Die Eintragung in das Register wird dem Treugeber mit Annahme des Treuhandvertrages bestätigt. Der Treugeber hat keinen Anspruch auf Einsicht in das Register oder auf Angaben über die übrigen Treugeber. Anderen Personen als der Fondsgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafterin, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern wird der Treuhandkommanditist – außer in Fällen gesetzlicher Verpflichtung oder behördlicher Aufforderung – keine Auskünfte über die Beteiligung und die Eintragung in das Register erteilen, soweit nicht der Treugeber ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat.
- (2) Der Treugeber ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittserklärung getätigten Angaben dem Treuhandkommanditisten unverzüglich mitzuteilen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch der Vertrag mit seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Dasselbe gilt, soweit der Vertrag Lücken enthält.
- (2) Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.
- (3) Gerichtsstand ist München.

6. Vertrag zur Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft und Übertragung der Verwaltung eines inländischen Spezial-AIF

zwischen

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG,

vertreten durch ihre Komplementärin, NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Mirko Schmidtner,
Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

- im Folgenden auch „**AIF**“ -

und

NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,

vertreten durch die einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Annette Thoms,
Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

- im Folgenden auch „**KVG**“ -

Präambel

Der AIF ist ein Investmentvermögen i.S. des § 1 Abs. 1 KAGB mit Sitz im Inland in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, an dem sich nur professionelle und semiprofessionelle Anleger beteiligen können. Es handelt sich um einen sog. Spezial-AIF im Sinne von § 1 Abs. 6 KAGB. Gesellschaftsvertraglich festgelegter Unternehmensgegenstand des AIF ist der Erwerb sowie die anschließende Bewirtschaftung (Vermietung) und Instandhaltung mindestens einer Immobilie sowie die Beteiligung an einer Gesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien erwirbt und/oder bewirtschaftet.

Die KVG ist eine registrierte AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 KAGB mit Sitz in Hamburg, die ausschließlich Spezial-AIF verwalten darf. Die KVG ist bei der Bundesanstalt für

Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) gem. § 44 KAGB registriert und kann somit von Spezial-AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden.

Die Parteien beabsichtigen, die KVG als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung des AIF zu bestellen und die diesbezüglichen Rechtsbeziehungen zu regeln.

Dies vorweggeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand, Bestellung als externe KVG

- (1) Der AIF bestellt hiermit entsprechend § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die KVG mit sofortiger Wirkung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die KVG nimmt die Bestellung hiermit an.
- (2) Die KVG verpflichtet sich, die ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung (Portfolioverwaltung, Risikomanagement, administrative Tätigkeiten des AIF, den Vertrieb der Anteile des AIF sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF) mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie behördliche Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin) einzuhalten.
- (3) Änderungen der für den AIF maßgeblichen investment- und/oder aufsichtsrechtlichen Standards und Verpflichtungen sind, wenn dies auf Grund geänderter gesetzlicher oder behördlicher Rahmenbedingungen notwendig wird, von der KVG zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung und/oder Umsetzung hat spätestens bis zum Ablauf behördlich oder gesetzlich angeordneter Übergangsfristen zu erfolgen.
- (4) Die KVG ist berechtigt weitere Investmentvermögen zu verwalten.

§ 2 Pflichten der KVG

- (1) Die KVG übernimmt die Verwaltung des AIF und zwar
 - a. die Portfolioverwaltung (einschließlich Auswahl und Prüfung von Immobilien zur Anlage des Kommanditkapitals),
 - b. das Risikomanagement,
 - c. die administrativen Tätigkeiten,
 - aa. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, einschließlich der Auswahl der Abschlussprüfer,
 - bb. Kundenanfragen,
 - cc. Bewertung und Preisfestsetzung,
 - dd. Steuererklärungen, einschließlich der Auswahl der entsprechenden Berater,
 - ee. Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften,
 - ff. Gewinnausschüttung,

- gg. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen,
 - d. der Vertrieb der Anteile des AIF,
 - e. die Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Vermögenswerten des AIF, die zur Erfüllung, der Pflichten der KVG erforderlich sind.
- (2) Die KVG ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Entscheidungen im Rahmen der Portfolioverwaltung, insbesondere im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, für den AIF nach eigenem Ermessen und ohne dessen Zustimmung, unter Berücksichtigung der Anforderungen des KAGB und des Gesellschaftsvertrages des AIF zu treffen. Die KVG ist berechtigt den AIF bei der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen in diesem Zusammenhang zu vertreten. Der AIF selbst ist nicht berechtigt, Verfügungen über die Anlageobjekte zu treffen. Soweit dies im Rahmen der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens nach Maßgabe des vorstehenden Satzes erforderlich ist, ist die KVG berechtigt, dem AIF insoweit verbindliche Weisungen zu erteilen.
- (3) Die Geschäftsführung des AIF ist für Aufgaben aus der gesellschaftsrechtlichen Organisationsstruktur des AIF zuständig.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Bestellung der KVG nach diesem Vertrag keinen Fall einer Auslagerung nach § 36 KAGB darstellt und dass ausschließlich die KVG für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB verantwortlich ist.

§ 3 Organisatorische Anforderungen an die KVG

- (1) Die KVG verpflichtet sich gegenüber dem AIF, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Vertrag erforderlichen personellen und technischen Ressourcen vorzuhalten und/oder bereit zu stellen.
- (2) Die KVG verpflichtet sich gegenüber dem AIF, dass sie über die für ihre Tätigkeit nach diesem Vertrag erforderlichen Registrierung nach dem KAGB verfügt und diese Registrierung (oder im Falle einer Erlaubniserteilung stattdessen eine Erlaubnis) über die Laufzeit des Vertrages aufrechterhalten wird.

§ 4 Rechte und Pflichten des AIF

- (1) Der AIF ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren, soweit sie das Vertragsverhältnis betreffen. Die KVG räumt dem AIF das zur Wahrnehmung dieser Überwachungsaufgaben notwendige Auskunfts-, Einsichts-, und Zugangsrecht (auch zu Datenbanken, die das Vertragsverhältnis betreffen) ein.
- (2) Die KVG wird dem AIF unverzüglich mitteilen, wenn sie nicht mehr in der Lage ist, die von ihr übernommenen Aufgaben vollständig zu erfüllen, oder wenn ihr die für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Gestattungen, Erlaubnisse und Lizenzen entzogen zu werden drohen oder entzogen werden.

- (3) Die KVG räumt dem AIF und ggf. dessen Jahresabschlussprüfern sowie ggf. den Prüfern der Finanzverwaltung ein ungehindertes, vollumfängliches Einsichts- und Prüfrecht hinsichtlich aller das Kommanditanlagevermögen des AIF unmittelbar oder mittelbar betreffenden Angelegenheiten ein. Prüfungen sind vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Das Einsichts- und Prüfungsrecht schließt die Anfertigung von Abschriften einschlägiger Unterlagen mit ein. Die in Satz 1 genannten Personen haben Zugang zu allen Dokumenten, Datenträgern und Systemen der KVG, sofern diese die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der AIF betreffen. Gleiches gilt für Prüfungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie die von dieser mit der Prüfung beauftragten Stellen. Festgestellte Schwachstellen, die Auswirkungen auf die vertragsgegenständlichen Leistungen haben, sowie etwaige im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen beanstandete steuerliche Mängel sind von der KVG unverzüglich zu beheben. Die Kosten der vorgenannten Prüfungen sind vom AIF zu tragen, sofern der Gesellschaftsvertrag des AIF nicht etwas anderes regelt.
- (4) Der AIF ist verantwortlich für die Festlegungen des Gesellschaftsvertrages des AIF und deren Änderung. Er ist jedoch ohne vorherige Zustimmung der KVG nicht befugt, über das Kommanditanlagevermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen. Soweit dies nach Maßgabe des vorstehenden Satzes 2 erforderlich wird, ist die KVG berechtigt, dem AIF Weisungen zu erteilen.
- (5) Der AIF sichert der KVG seine Mitwirkung zu, sofern und soweit etwaige gesetzliche Änderungen, Änderungen der Verwaltungspraxis oder konkrete behördliche Anordnungen Anpassungen der unter diesem Vertrag zu erbringenden Dienstleistungen der KVG, Anpassungen des Gesellschaftsvertrages des AIF und/oder vom AIF mit Dritten abgeschlossenen Verträgen oder sonstige Änderungen oder Maßnahmen erforderlich machen, die der Mitwirkung des AIF bedürfen.
- (6) Der AIF informiert die KVG unverzüglich über sämtliche Belange, die für die Tätigkeit der KVG nach diesem Vertrag relevant sind, insbesondere teilt der AIF der KVG unverzüglich beabsichtigte und erfolgte Änderungen des Gesellschaftsvertrages des AIF und etwaiger Anlagen zum Gesellschaftsvertrag des AIF, ggf. des Treuhandvertrages, der Satzung des persönlich haftenden Gesellschafters des AIF mit.

§ 5 Einschaltung Dritter, Auslagerung

- (1) Bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag kann sich die KVG der Dienstleistungen Dritter bedienen. Soweit dies eine Auslagerung i.S. des § 36 KAGB darstellt, sind die aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu beachten.
- (2) Im Fall der Auslagerung stellt die KVG sicher, dass die in diesem Vertrag genannten Pflichten und die jeweils anwendbaren gesetzlichen Vorschriften, insbesondere aus dem KAGB, in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten dem Dritten in gleicher Weise auferlegt werden, und überwacht deren Einhaltung durch den Dritten.
- (3) Die Beauftragung eines Dritten bedarf der Zustimmung des AIF, soweit dadurch über die in diesem Vertrag festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten für den AIF durch Auslagerung von

Funktionen entstehen und dem AIF belastet werden sollen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Tätigkeiten des Steuerberaters und des Abschlussprüfers, deren Kosten dem AIF belastet werden.

§ 6 Vergütung

- (1) Die KVG erhält jährlich eine Vergütung in Höhe von 0,4 % zzgl. gültiger Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals (Pflichteinlage)/des Nettoinventarwertes des AIF.
- (2) Extern anfallende Kosten werden von der KVG samt Nachweis an den AIF weiterbelastet.

§ 7 Vollmacht und Untervollmacht, Beschränkung

- (1) Der AIF erteilt der KVG hiermit Vollmacht, für ihn alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Wahrnehmung der durch diesen Vertrag übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Der AIF wird die Vollmacht auf Verlangen der KVG formgerecht ausstellen.
- (2) Soweit die KVG kraft Gesetzes zur Vertretung der AIF befugt ist, wird diese Vertretungsbefugnis durch den vorstehenden Abs. 1 nicht eingeschränkt.

§ 8 Unterlagen und Informationen

Der AIF wird der KVG alle für die von ihr zu erbringenden Tätigkeiten erforderlichen Unterlagen und Informationen rechtzeitig und vollständig zur Verfügung stellen. Die von dem AIF zur Verfügung gestellten Unterlagen und sonstigen Informationen dürfen nur für die Durchführung dieses Vertrags und die damit in Zusammenhang stehenden Angelegenheiten verwendet werden.

§ 9 Datenschutz / Geheimhaltung

- (1) Die Parteien gewährleisten im Hinblick auf die Durchführung dieses Vertrages den Datenschutz im Sinne der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- (2) Die KVG wird Daten des AIF durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen vor unbefugtem Umgang und Verlust schützen. Insbesondere werden die Systeme gegen unbefugte oder zufällige Vernichtung, zufälligen Verlust, technische Fehler, Fälschung, Diebstahl, widerrechtliche Verwendung, unbefugtes Ändern, Kopieren, Zugreifen und andere unbefugte Bearbeitung durch den Einsatz von Back-up-Systemen, insbesondere durch automatische und regelmäßige Speicherung von Daten, und andere geeignete Maßnahmen geschützt.
- (3) Die Parteien verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen gegenüber Dritten geheim zu halten, sie nicht an Dritte weiterzugeben und nur solchen Mitarbeitern zugänglich zu machen, die diese Informationen zur Erfüllung der Pflichten der Parteien aus diesem Vertrag benötigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die BaFin, Wirtschaftsprüfer, Dritte i.S. des § 5, etwaige unabhängige Rechts- und Steuerberater des AIF oder der KVG, Fälle der Erfüllung gesetzlicher Offenlegungsvorschriften und Fälle behördlich angeordneter Offenlegung. Juristische und

natürliche Personen, mit denen die KVG Vereinbarungen schließt, um ihre Pflichten nach diesem Vertrag zu erfüllen, gelten nicht als Dritte im Sinne dieses Vertrages.

- (4) Unter „Informationen“ ist sämtliches Wissen aus den Vertragsverhandlungen bzw. dem Vertrag zu verstehen, das in mündlicher, schriftlicher oder sonstiger Form zugänglich gemacht wird. Die Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht, sofern Informationen öffentlich bekannt sind oder der Empfänger durch den Absender der Information ausdrücklich von seiner Geheimhaltungspflicht befreit wird. Soweit sich eine der Parteien auf einen dieser Ausnahmetatbestände berufen will, trägt sie dafür die Beweispflicht.
- (5) Erhaltene physische Unterlagen, die geheimhaltungsbedürftige Informationen enthalten, sind auf Wunsch der anderen Partei und automatisch im Falle der Beendigung dieses Vertrages unverzüglich zurückzugeben, es sei denn, sie sind für den AIF erforderlich, um seine Leistungen und Dokumentationspflichten gegenüber seinen Anlegern weiter erbringen zu können, was im Einzelfall von dem AIF zu begründen ist. Das Zurückbehalten von Kopien ist untersagt. In Datenverarbeitungsanlagen oder auf Datenträgern gespeicherte Informationen müssen auf Wunsch der anderen Partei gelöscht werden, sofern dem nicht gesetzliche Bestimmungen, Bestimmungen oder Anweisungen einer Aufsichtsbehörde oder Bestimmungen dieses Vertrags entgegenstehen.
- (6) Werden von der BaFin Auskünfte über den vorliegenden Vertrag angefordert, so hat die Vertragspartei, an die das Auskunftersuchen jeweils gerichtet ist, die andere Vertragspartei vor der Auskunftserteilung davon in Kenntnis zu setzen, es sei denn, es ist Adressaten des Auskunftersuchens nach Maßgabe des geltenden Rechts, der Verwaltungsvorschriften oder der im Auskunftersuchen erteilten Anweisungen der BaFin untersagt, die andere Vertragspartei entsprechend zu benachrichtigen.

§ 10 Haftung

- (1) Die KVG sowie deren Vertreter und Erfüllungsgehilfen haften nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Sofern kein unabwendbarer Schaden bei Verzug droht, hat der AIF die KVG über etwaige tatsächliche oder vermeintliche Fehler zu informieren und erforderliche Korrekturen im Einvernehmen mit der KVG vorzunehmen.
- (3) Sofern kein Fall der Auslagerung (§ 36 KAGB) vorliegt, haftet die KVG bei einer Beauftragung von Dritten nur für ordnungsgemäße Auswahl und Kontrolle des Dritten.

§ 11 Laufzeit / Kündigung

- (1) Die Laufzeit des Vertrags ist unbestimmt. Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden, erstmals zum 31. Dezember 2032.
- (2) Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Jede Kündigung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil zu erfolgen.

§12 Folgen der Vertragsbeendigung

- (1) Nach Beendigung des Vertrags sind die Parteien verpflichtet, auf Verlangen alle Unterlagen und sonstige Informationen herauszugeben, die sie aufgrund der Zusammenarbeit im Rahmen dieses Vertrags von der anderen Partei oder von Dritten erhalten haben. Dies gilt nicht für den zwischen den Parteien geführten Schriftwechsel und für andere nach gesetzlichen Vorschriften aufzubewahrende Dokumente und Unterlagen oder für zum Verbleib bei der jeweiligen Partei bestimmte Unterlagen.
- (2) Alle Kontrollrechte des AIF bestehen für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Vertragsbeendigung beginnend mit dem Ablauf des Geschäftsjahrs, in dem dieser Vertrag beendet wird, fort. Die KVG ist verpflichtet, relevante Unterlagen über den in Satz 1 genannten Zeitraum aufzubewahren.
- (3) Im Falle der Beendigung des Vertrags wird die KVG gegen angemessene Vergütung, die sich an der gem. § 6 vereinbarten Vergütung orientiert, soweit es die personellen und technischen Ressourcen zulassen alle Maßnahmen unterstützen, um eine reibungslose Übernahme der Aufgaben aus diesem Vertrag durch eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ermöglichen.
- (4) Bei Kündigung dieses Vertrages wird der AIF bis zum Ablauf der Kündigungsfrist dafür Sorge tragen, entweder eine interne Verwaltung vorzunehmen oder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft zu benennen, soweit der AIF noch nach den gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet ist, durch eine (interne oder externe) Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet zu werden. Für den Fall der Beendigung dieses Vertrages wird die KVG als nachvertragliche Verpflichtung die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen bis zur Überleitung auf eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft, längstens jedoch bis zu sechs Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses weiterhin erbringen. Die Regelung dieses Vertrages, insbesondere die Vergütungsregelung, ist für die Dauer der Leistungserbringung durch die KVG auch bei Vertragsbeendigung und in der Liquidationsphase des AIF weiter anzuwenden. Die Verwaltungsgesellschaft wird über diesen Zeitraum hinaus alle gesetzlichen Mindestaufbewahrungszeiten berücksichtigen.

§13 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Abreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für vorstehende Schriftformklausel.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch der Vertrag im Übrigen nicht berührt. Anstelle einer unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was die Parteien nach Sinn und Zweck dieses Vertrags vereinbart hätten, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- (3) Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

7. Gesellschaftsvertrag der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG

§ 1 Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG.
- (2) Sie hat ihren Sitz in Hamburg.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb sowie die anschließende Bewirtschaftung (Vermietung) und Instandhaltung mindestens einer Immobilie.

§ 3 Beginn, Geschäftsjahr

Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung ins Handelsregister. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Haftung

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH mit Sitz in Hamburg. Sie erbringt keine Einlage. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von allen übrigen Gesellschaftern durch Unterzeichnung dieses Vertrags oder der Beitrittserklärung ermächtigt, gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags den Beitritt weiterer Gesellschafter zu vereinbaren.

(2) Kommanditist ist:

NSI Immobilien Investitions GmbH mit Sitz in Hamburg mit einer Pflichteinlage von EUR 274.974. Der Beitritt weiterer Kommanditisten ist zulässig. Die Pflichteinlage weiterer Kommanditisten muss mindestens EUR 200.000,00 betragen.

(3) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist beauftragt, das Kommanditkapital auf bis zu EUR 3.210.948,00 zu erhöhen. Das neue Kapital wird durch Aufnahme weiterer Kommanditisten oder die Erhöhung der Pflichteinlagen vorhandener Kommanditisten aufgebracht.

(4) Zur Durchführung der Erhöhung des Kommanditkapitals ermächtigen die Kommanditisten die persönlich haftende Gesellschafterin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Beschlüsse zu fassen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für eine entsprechende Erhöhung des Kommanditkapitals erforderlich sind. Diese Ermächtigung umfasst insbesondere das Recht, Beitrittserklärungen neuer Kommanditisten und Angebote zur Erhöhung bereits gezeichneter Kommanditeinlagen mit Wirkung für alle Gesellschafter anzunehmen.

(5) Als Hafteinlage wird ein Betrag in Höhe von 0,1% der Pflichteinlagen in das Handelsregister eingetragen.

(6) Die Kommanditistenstellung wird mit Annahme der Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erworben. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, den Beitritt unverzüglich beim Handelsregister zur Eintragung anzumelden.

(7) Die Kommanditisten sind mit ihrer Einlage unternehmerisch beteiligt. Die Haftung der Kommanditisten ist auf ihre Hafteinlage begrenzt. Das gilt auch für die Zeit bis zur Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister, in der sie als Treugeber atypische stille Gesellschafter sind. Eine Nachschussverpflichtung ist ausgeschlossen. Es gelten die Bestimmungen der §§ 171 ff. HGB.

(8) Die persönlich haftende Gesellschafterin wird ermächtigt, eintragungspflichtige Tatsachen auch im Namen der übrigen Gesellschafter zum Handelsregister anzumelden. Alle im Handelsregister einzutragenden Gesellschafter sind verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin 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 zu allen Anmeldungen berechtigt, insbesondere betreffend den Eintritt und das Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers, den Eintritt und das Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern, die Änderung der Beteiligungsverhältnisse und des Kapitals, alle Umwandlungsvorgänge (einschließlich Verschmelzung, Spaltung, Formwechsel, Aufgliederung), die Liquidation der Gesellschaft die Löschung der Gesellschaft.

(9) Soweit nichts anderes vereinbart ist, hat der beitretende Kommanditist seine Pflichteinlage unverzüglich nach Annahme der Beitrittserklärung durch die persönlich haftende Gesellschafterin zu erbringen. Für Erhöhungen der Pflichteinlagen bestehender Kommanditisten gilt Entsprechendes.

§ 5 Kapitalkonten

(1) Die Pflichteinlagen der Kommanditisten werden auf Festkapitalkonten gebucht (Kapitalkonto I). Die Gesellschaftsrechte der Kommanditisten bemessen sich nach dem Stand dieser Konten.

(2) Das Agio wird auf einem gesonderten Kapitalkonto, nämlich einem variablen Kapitalkonto II gebucht. Das Verlustsonderkonto ist ein Unterkonto zum Kapitalkonto II.

(3) Gewinnanteile werden vorbehaltlich des Satzes 3 auf gesonderten Gesellschafterverrechnungskonten gebucht. Verlustanteile werden auf Verlustsonderkonten gebucht. Gewinnanteile sind den Verlustsonderkonten so lange gutzuschreiben, bis diese ausgeglichen sind. Verlustsonderkonten begründen keine Forderungen gegenüber den Kommanditisten.

(4) Bei Bedarf kann ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto für die Gesellschaft geführt werden.

(5) Für jeden Gesellschafter wird ferner ein Forderungs-/Verbindlichkeitskonto geführt, das kein Eigenkapital, sondern Forderungen bzw. Verbindlichkeiten ausweist. Über dieses Konto wird der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern abgewickelt.

(6) Alle vorstehenden Konten sind im Soll wie im Haben unverzinslich.

§ 6 Befreiung vom Wettbewerbsverbot

Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich an beliebigen anderen Gesellschaften beteiligen. Sie ist von den einschränkenden Bestimmungen der §§ 112, 113 HGB befreit. Auch Kommanditisten unterliegen keinerlei Wettbewerbsverboten.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft erfolgen ausschließlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie muss die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns führen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist in der Geschäftsführung frei, soweit nicht Weisungen der Gesellschafterversammlung bestehen. Über Vorkommnisse von besonderer Bedeutung muss sie den übrigen Gesellschaftern alsbald berichten.

(2) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch einstimmigen Beschluss (100% der abgegebenen Stimmen). Das gilt insbesondere für:

- a) Erwerb, Belastung, Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Gebäuden, Gebäudeteilen, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG;
- b) die Aufnahme von Fremdkapital und mezzaninem Kapital durch Bankdarlehen, Nachrangdarlehen, Genussrechten und sonstigen Finanzierungen, jeweils mit einem Obligo von mehr als EUR 10.000,00;
- c) den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen;
- d) die Errichtung und Aufgabe von Zweigniederlassungen;
- e) die Eingehung von Geschäften, insbesondere betreffend die Veranlagung von liquidem Vermögen in Finanzinstrumenten, Vermögensanlagen oder sonstigem Geld und Kapitalanlagen, sowie die Übernahme von Bürgschaften, bürgschaftsähnlichen Verpflichtungen und die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, jeweils mit einem Obligo von mehr als EUR 10.000,00;
- f) die Aufnahme von stillen Gesellschaftern;
- g) die Gewährung von Darlehen an Gesellschafter und Dritte.

(4) Die Gesellschafterversammlung kann darüber hinaus einen Katalog von Geschäften festlegen, zu deren Erledigung die persönlich haftende Gesellschafterin der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf und die insbesondere die operative Tätigkeit der Gesellschaft sowie deren Vermögensgegenstände betreffen. Der Gesellschafterversammlung wird zudem eine unmittelbare und kontinuierliche Weisungsbefugnis gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin gewährt, auch und insbesondere in operativen Fragen in Bezug auf die tägliche Verwaltung der Vermögenswerte der Gesellschaft, z. B. in Bezug auf die Berichterstattung, Ausübung von Rechoptionen, Auswahl von Beratern und Prüfern etc.; eine Vertretungsmacht im Außenverhältnis der Gesellschaft geht damit nicht einher. Die Gesellschafterversammlung ist zudem berechtigt, gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin Vorschläge für das Tagesgeschäft der Gesellschaft zu unterbreiten; die persönlich haftende Gesellschafterin muss diese Vorschläge pflichtgemäß prüfen und ggf. im Tagesgeschäft berücksichtigen. Alle Befugnisse der Gesellschafterversammlung aus diesem Absatz (Festlegung eines Katalogs zustimmungspflichtiger Geschäfte, Weisungen und Vorschläge an die persönlich haftende Gesellschafterin) bedürfen eines einstimmigen Beschlusses der Gesellschafterversammlung (100% der abgegebenen Stimmen).

(5) In Eilfällen und in Fällen der Not hat die persönlich haftende Gesellschafterin das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen

Geschäftsbetrieb hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschaft vorzunehmen. Hat die persönlich haftende Gesellschafterin hiervon Gebrauch gemacht, so hat sie die übrigen Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

(6) Die persönlich haftende Gesellschafterin darf zur Ausübung ihres Geschäftsführungsauftrages dritte Personen heranziehen; sie haftet jedoch der Gesellschaft gegenüber für ihre Erfüllungsgehilfen. Im Übrigen haftet die persönlich haftende Gesellschafterin für ihre Tätigkeit nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Kommunikation

(1) Jeder Kommanditist verpflichtet sich, der persönlich haftenden Gesellschafterin eine E-Mail-Adresse mitzuteilen, unter der er oder ein von ihm zu benennender Empfangsbevollmächtigter regelmäßig erreichbar ist. Darüber hinaus steht es jedem Kommanditisten frei, der persönlich haftenden Gesellschafterin weitere Kontaktdaten wie beispielsweise eine Telefonnummer mitzuteilen.

(2) Jeder Kommanditist ist verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin eine Änderung seiner hinterlegten Adress- und Kommunikationsdaten unverzüglich mitzuteilen. Solange ein Gesellschafter diese Mitteilung an die persönliche Gesellschafterin nicht vornimmt, gelten Schriftstücke und sonstige Mitteilungen, die die persönlich haftende Gesellschafterin unter Verwendung der bei ihr hinterlegten Adress- oder Kommunikationsdaten an diesen Gesellschafter versendet, als dem Gesellschafter an dem auf die Versendung folgenden Tag zugegangen.

§ 9 Information

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat alle Gesellschafter unverzüglich über außergewöhnliche Vorkommnisse zu unterrichten.

(2) Jeder Gesellschafter hat außerdem jederzeit selbst oder durch einen beauftragten Nichtgesellschafter, der jedoch nicht in einer Konkurrenztaetigkeit zur Gesellschaft stehen darf und von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet ist, das Recht zur Einsicht in alle Geschäftsunterlagen der Gesellschaft. Dadurch entstehende Kosten trägt er selbst. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf gegenüber einem Gesellschafter die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

(3) Die Rechte aus Absatz 2 stehen auch dem ausgeschiedenen Gesellschafter zu, soweit dies zur Wahrnehmung seiner Rechte, insbesondere zur Ermittlung oder Überprüfung des Auseinandersetzungsguthabens oder zur Überprüfung der Gründe für etwaige Verzögerungen bei dessen Auszahlung erforderlich oder sachdienlich ist.

§ 10 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung wird innerhalb von 9 Monaten nach Abschluss eines Geschäftsjahres durch die persönlich haftende Gesellschafterin einberufen, sofern nicht nach Gesetz oder aufgrund Dringlichkeit eine frühere Gesellschafterversammlung erforderlich ist.

(2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Gesellschaft erfordert oder wenn Gesellschafter, die zusammen mindestens 10% des Gesellschaftskapitals halten, dieses verlangen.

(3) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin per E-Mail an die bei ihr hinterlegten E-Mail-Adressen der übrigen Gesellschafter. Die Einladung muss die Bekanntgabe der Tagesordnung enthalten. Der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung muss zudem der Bericht der Geschäftsführung über das vergangene und laufende Geschäftsjahr beigefügt sein. Zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der ordentlichen Gesellschafterversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 20 Tagen liegen; bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen sollen mindestens 6 Tage zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Gesellschafterversammlung liegen, soweit dies nach der Dringlichkeit des Einberufungsgrundes vertretbar ist. Die Gesellschafter können Anträge, die die Tagesordnung ändern oder ergänzen, bis spätestens zwei Wochen vor der ordentlichen Gesellschafterversammlung und bis zum Vortag der außerordentlichen Gesellschafterversammlung bei der persönlich haftenden Gesellschafterin per E-Mail einreichen. Die persönlich haftende Gesellschafterin leitet diese Anträge unverzüglich an die übrigen Gesellschafter weiter, soweit die entsprechende E-Mail nicht ohnehin schon an die übrigen Gesellschafter geschickt worden ist.

(4) Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten zu lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen, wenn der vertretene Gesellschafter ihn nicht bereits zuvor in Textform bei der persönlich haftenden Gesellschafterin zur Vertretung in der Gesellschafterversammlung ermächtigt hat. Es können Untervollmachten erteilt werden. Für Untervollmachten gilt Satz 1 entsprechend.

(5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die persönlich haftende Gesellschafterin.

(6) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bedürfen grundsätzlich der Einstimmigkeit, soweit nicht dieser Vertrag etwas anderes regelt.

(7) Jede ordnungsgemäß einberufene ordentliche Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50% des Gesellschaftskapitals anwesend oder vertreten sind. Sofern keine Beschlussfähigkeit vorliegt, kann die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einberufen werden, wobei mindestens 6 Tage zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Gesellschafterversammlung liegen müssen. Sie ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Gesellschaftskapitals beschlussfähig, sofern in der Ladung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde. Ordnungsgemäß einberufene außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind beschlussfähig, sobald mindestens ein stimmberechtigter Gesellschafter anwesend oder vertreten ist.

(8) Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlung gemäß § 7 Abs. 3 können auch im Umlaufverfahren hergestellt werden. Anstelle der Einladung zur Gesellschafterversammlung gemäß Absatz 3 informiert die persönlich haftende Gesellschafterin die übrigen Gesellschafter per E-Mail an die bei ihr hinterlegten E-Mail-Adressen über die geplanten zustimmungspflichtigen Geschäfte und fordert die Gesellschafter zur Zustimmung per Antwort-E-Mail innerhalb einer angemessenen Frist auf. Die Zustimmungsfrist sollte mindestens eine Woche und muss auch in eiligen Fällen mindestens drei volle Kalendertage betragen. Für die Beschlussfähigkeit gilt Absatz 7 entsprechend.

(9) Je EUR 1,00 der Pflichteinlage (Kapitalkonto I) gewähren eine Stimme. Abweichend hiervon ist die persönlich haftende Gesellschafterin ebenfalls stimmberechtigt; sie verfügt stets über exakt eine Stimme. Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Vertrag oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorschreiben. Bei

Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben.

(10) Gefasste Beschlüsse entfalten Wirksamkeit, sobald die persönlich haftende Gesellschafterin sie festgestellt hat. Danach sind sie von der persönlich haftenden Gesellschafterin in einem Protokoll festzuhalten und den Gesellschaftern per E-Mail zuzustellen.

§ 11 Jahresabschluss

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss für das Vorjahr unter Anwendung handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften aufzustellen und den Gesellschaftern vorzulegen. Sofern gesetzlich vorgeschrieben, hat die persönlich haftende Gesellschafterin den Jahresabschluss durch den von der Gesellschafterversammlung gewählten Abschlussprüfer prüfen zu lassen.

§ 12 Kostenersatz, Gewinn- und Verlustverteilung, Entnahmen

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos pro Geschäftsjahr einen Betrag von EUR 500,00 zzgl. evtl. Umsatzsteuer.

(2) Das verbleibende Ergebnis wird auf die Kommanditisten gemäß § 5 Abs. 1 im Verhältnis ihrer Einlagen zueinander verteilt.

(3) Die Kapitaleinlagen der Gesellschafter werden nicht verzinst.

(4) Entnahmen erfolgen nur aufgrund von Gesellschafterbeschlüssen. Im Interesse der Liquidität der Gesellschaft ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, eine Rücklage in angemessener Höhe zu bilden.

§ 13 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

(1) Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2032. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(2) Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch einen Kommanditisten haben die übrigen Kommanditisten das Recht, die Gesellschaft mit einer Frist von 4 Monaten zum Ende desselben Geschäftsjahres zu kündigen.

(3) Die Kündigung durch den Kommanditisten hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin zu erfolgen. Dabei ist für die Fristwahrung der Zugang der Kündigung maßgebend. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat die übrigen Gesellschafter umgehend über die Kündigung zu unterrichten.

(4) Die Kündigung der persönlich haftenden Gesellschafterin hat durch eingeschriebenen Brief an alle Gesellschafter zu erfolgen; eine Unzustellbarkeit an der zuletzt bekannten Anschrift des Gesellschafters hindert die Wirksamkeit der Kündigung nicht.

(5) Die Kündigung der Gesellschaft führt nicht zur Auflösung der Gesellschaft. Es steht den Gesellschaftern jedoch frei, vor Wirksamwerden der Kündigung einen Auflösungsbeschluss zu fassen.

§ 14 Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Vorkaufsrecht

(1) Jeder Kommanditist ist berechtigt, seine Beteiligung auf seinen Ehegatten, Abkömmlinge, andere Gesellschafter oder eine Gesellschaft, deren Stimmrechte und Kapitalanteile ausschließlich von einem oder mehreren Gesellschaftern, oder dessen oder deren Ehegatten oder Abkömmlingen gehalten werden, ohne Zustimmung der anderen Gesellschafter zu übertragen.

(2) In allen übrigen Fällen der entgeltlichen Übertragung einer Beteiligung hat die Gründungskommanditistin ein Vorkaufsrecht. Für das Vorkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB entsprechend. Die Gründungskommanditistin ist berechtigt, den Anteil selbst zu erwerben oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu bezeichnen, der den Anteil erwirbt. Die Gründungskommanditistin hat ihr Vorkaufsrecht nach Zugang des Angebotes innerhalb von 14 Tagen auszuüben. Macht die Gründungskommanditistin von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, kann der Anteil ohne weiteres veräußert werden.

§ 15 Ausscheiden eines Gesellschafters; Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus:

- a) mit Wirksamwerden seiner Kündigung;
- b) mit Ablauf der Abwendungsfrist, wenn die Gesellschaft von einem Privatgläubiger des Gesellschafters gekündigt wird und der betroffene Gesellschafter nicht innerhalb von 4 Wochen ab Zugang der Kündigung bei der Gesellschaft die Vollstreckung abwendet;
- c) wenn die Rechte des Gesellschafters an der Gesellschaft von einem Gläubiger gepfändet werden;
- d) mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft des entsprechenden Gerichtsbeschlusses, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet und nicht binnen vier Wochen das Verfahren zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder mangels Masse abgelehnt wird;
- e) mit dem Zugang der Mitteilung über den Ausschluss aus der Gesellschaft gemäß Abs. 2; soweit die Gesellschaft nicht im selben Geschäftsjahr aufgelöst wird.

(2) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann ein Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die Ausschließung erfolgt durch Beschluss der Gesellschafter und ist nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin wirksam. Der betroffene Gesellschafter hat kein Stimmrecht.

(3) In allen Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft durch die übrigen Gesellschafter unter der bisherigen Firma fortgeführt. Der Anteil eines ausscheidenden Kommanditisten wächst gemäß § 738 Abs. 1 Satz 1 BGB den übrigen Kommanditisten zu, nicht aber der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Anwachsung erfolgt nach dem Verhältnis der Einlagen gemäß § 5 Absatz 1.

(4) Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses oder durch Kündigung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 aus der Gesellschaft aus, so stellen die verbleibenden Gesellschafter und die Gesellschaft die persönlich haftende Gesellschafterin von allen Verpflichtungen frei, die diese für die Gesellschaft übernommen hat. Im Falle des Ausscheidens des einzigen persönlich haftenden Gesellschafters oder sämtlicher persönlich haftender Gesellschafter wird die Gesellschaft mit diesem Ausscheiden aufgelöst. Die Kommanditisten verpflichten sich, rechtzeitig vor diesem Ausscheiden für den Eintritt eines neuen persönlich haftenden Gesellschafters oder auf einem anderen

Wege für eine Fortsetzung der Gesellschaft (beispielsweise als sogenannte Einheits-GmbH & Co. KG) zu sorgen.

§ 16 Abfindung eines ausscheidenden Kommanditisten

(1) In allen Fällen des Ausscheidens erhält der ausscheidende Kommanditist sein Auseinandersetzungsguthaben abzüglich etwaiger noch offener Forderungen der Gesellschaft gegenüber diesem Kommanditisten. Grundlage seines Anspruchs ist die aufzustellende Auseinandersetzungsbilanz zum Ende des Geschäftsjahres vor seinem Ausscheiden, wobei unter Auflösung der stillen Reserven die tatsächlichen Werte einzusetzen sind. Soweit sich am Tag des Ausscheidens Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Gebäude, Gebäudeteile, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG im Anlagevermögen der Gesellschaft befinden, beauftragt die Gesellschaft bei einem durch die IHK Hamburg zu bestimmenden Immobilien-Sachverständigen ein Wertgutachten nach der Ertragswertmethode, soweit sich nicht vorher der ausscheidende Kommanditist und die Gesellschaft unter Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit darüber verständigt haben, zu welchem Wert das genannte Anlagevermögen in der Auseinandersetzungsbilanz berücksichtigt werden soll; die Kosten des Wertgutachtens trägt die Gesellschaft, im Innenverhältnis wird die Hälfte dieser Kosten dem ausscheidenden Kommanditisten belastet. Ein Firmenwert ist nicht zu berücksichtigen. Soweit die vorstehende Abfindungsregelung im Einzelfall unanwendbar, unwirksam oder anzupassen sein sollte, so ist der niedrigste im konkreten Einzelfall noch zulässige Abfindungsbetrag geschuldet.

(2) Die Auseinandersetzungsbilanz bedarf der Feststellung durch die Gesellschafterversammlung. An schwebenden Geschäften nimmt der Ausscheidende nicht teil.

(3) Wenn zwischen dem ausscheidenden Kommanditisten und der Gesellschaft keine Einigung über den Wert des Gesellschaftsvermögens erzielt werden kann, beauftragt jede Partei auf eigene Kosten einen Sachverständigen. Jeder Sachverständige hat für am Tag des Ausscheidens im Anlagevermögen der Gesellschaft befindliche Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Gebäude, Gebäudeteile, Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum im Sinne des WEG den gemäß Absatz 1 im Wege der Verständigung festgelegten oder durch einen Immobilien-Sachverständigen ermittelten Wert zugrunde zu legen. Der Mittelwert aus beiden Sachverständigengutachten wird in die Auseinandersetzungsbilanz eingestellt. Das vorstehende Verfahren mit zwei Sachverständigen kann durch die Wertermittlung durch einen Schiedsgutachter ersetzt werden, soweit sich der ausscheidende Kommanditist und die Gesellschaft unter Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit einfacher Mehrheit auf die Person dieses Schiedsgutachters, den zu erteilenden Gutachtauftrag und die Kostentragung verständigen können. Das Schiedsgutachten ist für die Gesellschaft, den ausscheidenden Kommanditisten und die übrigen Gesellschafter verbindlich; § 319 Abs. 1 BGB gilt entsprechend.

(4) Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Kommanditisten in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, von denen die erste Rate 12 Monate, die zweite Rate 24 Monate und die dritte Rate 36 Monate nach seinem Ausscheiden fällig ist. Sofern bis dahin die Auseinandersetzungsbilanz noch nicht vorliegt oder nicht festgestellt ist, ist ein angemessener Abschlag zu zahlen.

(5) Das jeweils noch offene Auseinandersetzungsguthaben ist mit drei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen. Die aufgelaufenen Zinsen sind jeweils zusammen mit der fälligen Rate zu entrichten.

(6) Die Gesellschaft ist berechtigt, die Fälligkeitszeitpunkte für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zu verschieben, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft einer pünktlichen Auszahlung der jeweils fälligen Rate entgegensteht. In diesem Fall sind sämtliche Gesellschafter einschließlich des betroffenen ausgeschiedenen Kommanditisten unter Offenlegung der Liquiditätslage und der Liquiditätsplanung darüber zu informieren, warum die Verschiebung erfolgt, welche (Teil-) Beträge aus dem offenen Auseinandersetzungsguthaben samt aufgelaufener Zinsen hiervon betroffen sind, und zu welchem neuen Fälligkeitszeitpunkt die Auszahlung nachgeholt werden soll.

(7) Der ausscheidende Kommanditist kann eine Sicherstellung des Abfindungsguthabens nicht verlangen. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben früher auszuzahlen.

§ 17 Tod eines Gesellschafters

(1) Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit dessen Erben oder Vermächtnisnehmern als Gesellschafter fortgesetzt.

(2) Im Falle einer Mehrheit von Erben und/oder Vermächtnisnehmern haben diese einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der ihre Rechte als Gesellschafter wahrnimmt und sie in der Gesellschaft vertritt. Bis zur Bestimmung eines gemeinsamen Bevollmächtigten ruhen die Gesellschafterrechte der Erben/Vermächtnisnehmer mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts. Der Bestimmung eines gemeinsamen Bevollmächtigten bedarf es nicht, wenn ein Testamentsvollstrecker bestellt ist, dessen Aufgabenkreis sich auf die Beteiligung an der Gesellschaft erstreckt.

§ 18 Auflösung der Gesellschaft

(1) Zur Liquidatorin ist die persönlich haftende Gesellschafterin bestellt. Sie ist stets einzelvertretungsbefugt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(2) Das Gesellschaftsvermögen wird nach Begleichung der Gesellschaftsverbindlichkeiten an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Einlagen verteilt.

§ 19 Klagen aus dem Gesellschaftsverhältnis

Für Klagen aus dem Gesellschaftsverhältnis ist die Gesellschaft passivlegitimiert.

§ 20 Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen, soweit nicht das Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorschreibt.

(2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Bestimmung ist so umzudeuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt hinsichtlich etwa hervortretender Vertragslücken. Die Gesellschafter verpflichten sich, die betreffenden Bestimmungen unverzüglich durch solche zu ersetzen, die den beabsichtigten

wirtschaftlichen Zwecken am nächsten kommen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn sich eine Vertragslücke ergibt.

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg