

Wohnpark Elbaue GmbH & Co Immobilienfonds KG

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Wohnpark Elbaue GmbH & Co. Immobilienfonds KG mit Sitz in Darmstadt

für den sich selbstverwaltenden geschlossenen Publikums-AIF

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten

I. Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Das Kapital des Investmentanlagevermögens darf in folgende Vermögensgegenstände investiert werden:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB
2. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

§ 2 Anlagegrenzen

1. Das Kapital des Investmentanlagevermögens wird in eine Wohnimmobilie in der Dresdner Straße 127–133 in Dresden-Cossebaude investiert. Bei der Immobilie handelt es sich ausschließlich um einzelvermietete Wohnungen mit zugehörigen Tiefgaragen- und Außenstellplätzen. Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 96 Wohneinheiten. Bisher ist die Gesellschaft Eigentümerin von 89 Wohneinheiten (Stand 14.11.2016) und beabsichtigt den Erwerb der weiteren 7 Wohnungen und den zum Objekt gehörenden Tiefgaragen- und Außenstellplätzen.
2. Bis zu 40 % des Kapitals des Investmentanlagevermögens darf in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden, die eine Laufzeit von höchstens zwölf Monaten haben.

§ 3 Währungsrisiken

Die Vermögensgegenstände nach § 1 dieser Anlagebedingungen werden ausschließlich in Euro gehalten.

§ 4 Leverage und Belastungen

Zur Finanzierung der Vermögensgegenstände des Investmentanlagevermögens dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten

eingebrauchten Kapitals und noch nicht eingeforderten Kapitals zu Gunsten des Investmentanlagevermögens, berechnet auf Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zum Investmentanlagevermögen gehören, sowie die Abtretung und Belastungen von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbart ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrauchten Kapitals und noch nicht eingeforderten Kapitals zu Gunsten des Investmentanlagevermögens, berechnet auf Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

§ 5 Derivate

Es werden keine Geschäfte getätigt, die Derivate zum Gegenstand haben.

II. Anteilklassen

§ 6 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 14-9 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

III. Ausgabepreis und Kosten

§ 7 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in das Investmentanlagevermögen und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 1.280,- € je Anteil.

2. Initialkosten
Initialkosten entstehen nicht mehr, da es sich um einen Bestandsfonds handelt
3. Ausgabeaufschlag
Der Ausgabeaufschlag beträgt 64,- € (= 5 % der Kommanditeinlage). Es steht dem geschäftsführenden Gesellschafter frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
4. Laufende Kosten

§ 8 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen
Die Summe aller laufenden Vergütungen zu Gunsten des Investmentbetriebsvermögens, an bestimmte Gesellschafter sowie an Dritte gemäß der nachstehenden Ziffer 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 5 % der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionskostenvergütungen nach Nr. 6 berechnet werden.
 2. Bemessungsgrundlage
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals des Investmentanlagevermögens. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnittswerts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
 3. Vergütungen, die zu Gunsten des Investmentbetriebsvermögens und bestimmter Gesellschafter zu zahlen sind:
 - a. Dem Investmentbetriebsvermögen wird für die Verwaltung eine jährliche Vergütung von 2,5 % der Bemessungsgrundlage gutgeschrieben.
Auf die jährliche Vergütung können zu Gunsten des Investmentbetriebsvermögens, quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
 - b. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
 - c. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeiten der Begründung der Kommanditbeteiligungen für die Anleger sowie für das treuhänderische Halten dieser Kommanditbeteiligungen in eigenem Na-
- men aber auf Rechnung der Anleger, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweiligen aktuellen Planzahlen zu erheben.
- d. Der Beirat erhält eine Vergütung in Höhe von 2380,00 € einschließlich Mehrwertsteuer und Auslagen jährlich.
4. Verwahrstellenvergütung
Die jährliche Vergütung für den Treuhänder beträgt maximal 0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 7140,00 € einschließlich Mehrwertsteuer jährlich. Der Treuhänder kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
 5. Aufwendungen, die zu Lasten des Investmentanlagevermögens gehen
Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat das Investmentanlagevermögen zu tragen:
 1. Für die Vermögensgegenstände des Investmentanlagevermögens entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 2. Kosten für die externen Gutachter für die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentanlagevermögens gem. §§ 261, 271 KAGB;
 3. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf das Investmentanlagevermögen erhoben werden;
 4. Bankübliche Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr des Investmentanlagevermögens;
 5. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen des Investmentanlagevermögens;
 6. Kosten für Rechts- und Steuerberatung, die von externen Rechts- oder Steuerberatern ab Registrierung und Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb im Zusammenhang mit dem Investmentanlagevermögen in Rechnung gestellt werden;
 7. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 8. Von Dritten ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durch-

setzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Investmentanlagevermögen;

9. Steuern und Abgaben die die Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Investmentanlagevermögen schuldet;
6. Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten
 - a) Für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 und 2 dieser Anlagebedingungen kann dem Investmentanlagevermögen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 5 % des Kaufpreises belastet werden. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert werden dem Investmentanlagevermögen ebenfalls eine Transaktionsgebühr in Höhe von 5 % des Verkaufspreises belastet.
 - b) Dem Investmentanlagevermögen werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen (ggf. Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände) von Dritten beanspruchten Kosten belastet.
7. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Gesellschaft oder Gesellschafter der Gesellschaft zu Gunsten des Investmentbetriebsvermögen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.
8. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten
 - a. Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
 - b) Bei Vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils am Zweitmarkt kann die Gesellschaft von den jeweiligen Kommanditisten die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.
9. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die

genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

IV. Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Kündigung, Dauer und Berichte

§ 9 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität des Investmentanlagevermögens soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte im Zusammenhang des Investmentanlagevermögens bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung des Investmentanlagevermögens benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

§ 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01.01 und endet am 31.12.
2. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
3. Die Gesellschaft kann mit Beschluss einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafterversammlung zum Ende eines Geschäftsjahres liquidiert werden.
4. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufende Geschäfte beendet, etwaige noch offenen Forderungen des Investmentanlagevermögens eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentanlagevermögens beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen des Investmentanlagevermögens wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. Spätestens nach sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 45 KAGB.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 11 Kündigung

1. Das Gesellschaftsverhältnis kann von jedem Anleger zum Ende des zwölften vollen Geschäftsjahres, gerechnet ab dem Jahr der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag per eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft gekündigt werden.

2. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.
3. Beschließt die Gesellschafterversammlung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Zugang der Kündigung die Liquidation, so nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation teil.

V. Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für

das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt.