

kristensen

invest

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

Safe & attractive financial earnings

**Investments in Geschäfts- & Bürohäuser
in Fußgängerzonen kleiner und mittlerer Städte
Portfolio NDS 1**



Prognostizierte laufende Auszahlung 6,00 % p.a.

Renditeerwartung 6,6 % p.a.

Laufzeit: 5 Jahre

Solide und attraktive Investments für ausgewählte Investoren

Die hier angebotene Beteiligung betrifft die unternehmerische Beteiligung an Immobilienentwicklungsmaßnahmen. Sie unterliegt deshalb nicht den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Das Investment Memorandum unterliegt gemäß § 2 Satz 1 Nr. 3a des Gesetzes über Vermögensanlagen auch nicht den Vorschriften über die Erstellung von Verkaufsprospekten für öffentlich angebotene Vermögensanlagen, weil nicht mehr als zwanzig Anteile an Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs ausgestaltete Anteile zur Beteiligung angeboten werden. Es unterliegt deshalb auch nicht der Billigung nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Verkaufsprospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit seines Inhalts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8 des Gesetzes über Vermögensanlagen. Sein Inhalt orientiert sich an den aus Sicht der Anbieterin materiell wesentlichen Anforderungen des Gesetzes über Vermögensanlagen und der Vermögensverkaufsprospektverordnung, erhebt aber ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der in diesen Regelungen und Empfehlungen verlangten Pflichtangaben.

Inhaltsverzeichnis

1. ERKLÄRUNG ZUR PROSPEKTVERANTWORTUNG.....	1
2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK.....	2
3. RISIKEN	3
3.1. RISIKEN AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT UND DER IMMOBILIEN	3
3.2. RISIKEN AUS DER FREMDFINANZIERUNG	5
4. KONZEPT.....	13
4.1. WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT	13
4.2. TYPISCH STILLE BETEILIGUNG.....	13
4.3. WESENTLICHE FAKTEN DER BETEILIGUNG	14
4.4. INVESTITIONSKRITERIEN	15
4.5. ERFAHRENER PARTNER	16
4.6. IMMOBILIENMANAGEMENT AUS EINER HAND.....	16
4.7. KOOPERATIONSPARTNER.....	16
4.8. DIE HANDELNDEN PERSONEN.....	17
4.9. DIE INVESTITION.....	18
4.10. ERLÄUTERUNGEN ZUM PROGNOSTIZIERTEN INVESTITIONSPLAN	19
5. DIE STILLE BETEILIGUNG AN DER INHABERIN	21
5.1. EINFÜHRUNG.....	21
5.2. ART, ANZAHL UND GESAMTBETRAG DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE.....	21
5.3. HAUPTMERKMALE DER ANTEILE.....	21
5.4. VON DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN ABWEICHENDE REGELUNGEN	24
5.5. ABWEICHENDE RECHTE DER GESELLSCHAFTERINNEN DER INHABERIN ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG	24
5.6. WESENTLICHE GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION	25
5.7. ÜBERTRAGBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE.....	25
5.8. ZAHLSTELLE	25
5.9. ZAHLUNG DES BETEILIGUNGSBETRAGES.....	25
5.10. ENTGEGENNAHME DER BETEILIGUNGSVEREINBARUNG	25
5.11. ZEICHNUNGSFRISTEN	25
6. ANLEGER-ERGEBNISRECHNUNG (PROGNOSE).....	28
6.1. LIQUIDITÄTSERGEBNIS DER BETEILIGUNG (PROGNOSE).....	28
6.2. STEUERLICHE ERGEBNISRECHNUNG (PROGNOSE).....	28
6.3. ZAHLUNGSFLUSS- UND KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE).....	29

7.	STEUERLICHE GRUNDLAGEN	30
7.1.	VORBEMERKUNG	30
7.2.	BESTEuerung IN DER ERWERBSPHASE.....	30
7.3.	BESTEuerung IN DER NUTZUNGSPHASE	30
7.4.	BESTEuerung BEI VERÄUßERUNG DER VERMÖGENSANLAGE.....	32
7.5.	ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER	33
8.	ANGABEN GEMÄß VERMÖGENSANLAGENGESETZ	34
8.1.	DIE INHABERIN.....	34
8.2.	GEGENWÄRTIGE GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTERINNEN UND GESELLSCHAFTERINNEN.....	34
8.3.	DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BEIRÄTE DER INHABERIN SOWIE SONSTIGE PERSONEN	36
8.4.	DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER INHABERIN	37
8.5.	DIE VERWALTUNGSTREUHÄNDERIN	39
8.6.	DIE ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHE	41
8.7.	WESENTLICHE VERTRÄGE	43
8.8.	SONSTIGE PERSONEN	43
8.9.	GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGE	43
9.	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER INHABERIN	44
9.1.	ERÖFFNUNGSBILANZ DER SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG.....	44
9.2.	ZWISCHENÜBERSICHT, GESCHÄFTSAUSSICHTEN FÜR DAS LAUFENDE GESCHÄFTSJAHR	44
9.3.	ZINSAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG DES STILLEN KAPITALS.....	45
10.	WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER / VERFLECHTUNGEN.....	46
11.	DER GESELLSCHAFTSVERTRAG	49
12.	DER VERWALTUNGSTREUHANDVERTRAG.....	55
13.	VERBRAUCHERINFORMATION FÜR DEN FERNABSATZ UND FÜR AUßERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSEN WERDEN.....	59
13.1.	ÜBERSICHT	59
13.2.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	59
13.3.	INFORMATIONEN ÜBER DIE VERTRAGSVERHÄLTNISSE	60
13.4.	INFORMATIONEN ÜBER DEN VERTRAGSABSCHLUSS	60
13.5.	WIDERRUFSRECHTE.....	61
13.6.	LEISTUNGSVORBEHALT.....	61
13.7.	SPEZIELLE HINWEISE WEGEN DER ART DER FINANZDIENSTLEISTUNG.....	61
13.8.	MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNG, VERTRAGSSTRAFE	61
13.9.	MITGLIED-STAAT DER EU, DESSEN RECHT DAS UNTERNEHMEN UNTERLIEGT	61

13.10.	ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND	61
13.11.	VERTRAGS- UND KOMMUNIKATIONSSPRACHE	61
13.12.	GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN, ZEICHNUNGSFRIST	61
13.13.	WEITERER RECHTSBEHelf UND EINLAGENSICHERUNG.....	61

1. Erklärung zur Prospektverantwortung

Verantwortlich für den Inhalt dieses Investment Memorandums ist die Anbieterin und Prospektverantwortliche **Kristensen Invest GmbH** mit Sitz in Berlin und der Geschäftsanschrift Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin.

Die Prospektverantwortliche übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Investment Memorandums und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Investment Memorandum richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, vom Investment Memorandum abweichende Angaben zu machen.

Jedem Anleger wird empfohlen, im eigenen Interesse die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Angaben, namentlich die Darstellung der potenziellen Risiken (siehe Abschnitt 3, „Risiken“) und der steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen und gegebenenfalls fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

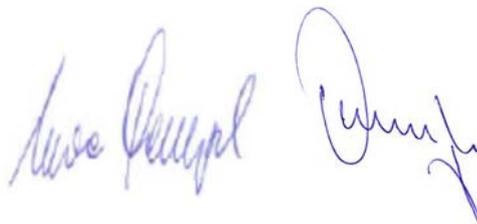
Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.



Prospektaufstellungsdatum:

06.August 2018

Kristensen Invest GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Uwe Pempel und Andreas Vogler



Uwe Pempel

Andreas Vogler

2. Das Angebot im

Überblick

Die SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG mit Sitz in Delmenhorst und der Geschäftsanschrift Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst (nachfolgend die „**Inhaberin**“), ermöglicht dem in Deutschland ansässigen Anleger die Beteiligung als **typisch stiller Gesellschafter** an ihrem Unternehmen, das den Erwerb, die Revitalisierung, Vermietung und Veräußerung von Immobilien zum Gegenstand hat.

Die stille Beteiligung bzw. stille Gesellschaft ist eine echte Unternehmensbeteiligung und in den §§ 230 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) geregelt. Der stille Gesellschafter ist verpflichtet, diejenige Einlage an das Unternehmen zu leisten, die er gemäß dem stillen Gesellschaftsvertrag übernommen hat.

Die Rechte des stillen Gesellschafters bestehen neben der Beteiligung an Gewinn in Informations- und Kontrollrechten. Auf die Geschäftsführung hat der stille Gesellschafter keinen Einfluss.

Die **Mindestbeteiligung** beträgt 50.000,00 Euro. Insgesamt wird die Zeichnung von bis zu 2.000.000,00 Euro stillem Kapital angeboten. Es werden aber maximal 20 stille Beteiligungen ausgegeben.

Der Anleger erhält eine feste **Gewinnbeteiligung** in Höhe von 6,0 % seines stillen Kapitals per annum. An Verlusten der Inhaberin nimmt er nicht teil.

Der Anleger erhält weiter jeweils bei Wiederveräußerung einer Immobilie zusätzlich einen einmaligen **Bonus** von jeweils 0,75 % seines stillen Kapitals.

Die **Laufzeit der Beteiligung** ist bis zum 31.12.2023 geplant. Im Falle vorzeitiger Fertigstellung und Veräußerung der Immobilien kann die Inhaberin das Kapital vorzeitig, frühestens aber 24 Monate nach Zeichnung der stillen Beteiligung, zurückzahlen. Der Anleger kann die Beteiligung erstmals zum 31.12.2023 kündigen.

Steuerlich erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die in der Regel der Abgeltungssteuer von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % unterliegen.

3. Risiken

Allgemeine Hinweise

Die Beteiligung an der SAFE 02 GmbH & Co 7. KG (die „Inhaberin“) stellt ein unternehmerisches Engagement dar, das mit wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und personenbezogenen Risiken sowie Risiken der Veränderung sozioökonomischer Rahmenbedingungen verbunden ist. Dieses Kapitel stellt die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dar.

Der Anleger sollte vor Eingehen einer Beteiligung an der Inhaberin alle dargestellten Risiken eingehend selbst würdigen und sich hierbei, soweit erforderlich, eigener fachkundiger Berater bedienen.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko des Anlegers umfasst:

- » den Verlust der Einlage sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Vermögensanlage gezahlten Kosten;
- » falls der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert, auch die aus der Finanzierung entstandenen Zinsen und Kosten sowie das Risiko, die Fremdfinanzierung einschließlich aufgelaufener Zinsen und Kosten aus seinem übrigen Vermögen zurückführen zu müssen, wenn die Inhaberin das eingezahlte Kapital des Anlegers nicht zurückzahlen kann

- » Schadensersatzleistungen, die der Anleger im Falle einer Verletzung von Verpflichtungen aus der Beteiligung (z.B. rechtzeitige Einzahlung des Beteiligungsbetrags) ggf. aus seinem sonstigen Vermögen an die Inhaberin zu leisten hat;
- » den Verlust aus seinem sonstigen Vermögen gezahlter und noch zu zahlender Steuern und Zinsen auf Steuern, denen weder eine Steuererstattung noch Auszahlungen der Inhaberin gegenüberstehen;
- » die Privatinsolvenz des Anlegers für den Fall, dass die aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers zu bestreitenden Zahlungen seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen („maximales Risiko“).

Die Risiken im Einzelnen

3.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit und der Immobilien

3.1.1. Blindpool

Die Immobilien, in die investiert werden soll, stehen bei Auflage dieses Memorandums noch nicht fest. Die Inhaberin ist deshalb auf Schätzungen angewiesen, um die künftige Geschäftsentwicklung zu prognostizieren.

3.1.2. Investitionszeitpunkt

Anlagemärkte sind sowohl im Hinblick auf erzielbare Renditen als auch Bedingungen und Konditionen teilweise er-

heblichen Schwankungen unterworfen. Es gibt keine festen, verlässlichen Zyklen oder Trends. Es besteht somit das Risiko, dass die Vermögensanlage im Vergleich zu einer ähnlichen Vermögensanlage, die zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt erfolgt, zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führt.

3.1.3. Verzögerung oder Scheitern des Erwerbs der Immobilien, Rücktritt

Es besteht das Risiko, dass die Inhaberin einen Kaufpreis mangels zeitgerechter Einwerbung des erforderlichen Eigen- und Fremdkapitals nicht oder nur verspätet zahlen kann und sich dadurch der wirtschaftliche Übergang der betroffenen Immobilie und damit die Vereinnahmung der Mieten verzögern oder ganz ausbleiben. Im Falle des Nichtabschlusses, der Nichterfüllung oder der Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen Zahlungsverzugs besteht das Risiko, dass bereits entstandene Kosten einschließlich der Kosten für die Vorbereitung der Aufnahme der Fremdfinanzierung und der Kreditsicherung verloren sind. Dazu können Notar- und Grundbuchkosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Nichtabnahmeentschädigungen, Schadensersatzleistungen und Dienstleistungsgebühren zählen. Dies kann zu einer Gefährdung der Vermögensanlage bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

3.1.4. Projektentwicklungsrisiken

Anders als bei der Investition in gepflegte Bestandsimmobilien besteht bei Revitalisierungsmaßnahmen das Bau- und Entwicklungsrisiko. Die Erlöserwartungen einer Immobilienrevitalisierung sind zukunftsbezogen und von nicht vorhersehbaren Einflussgrößen, wie den Gestehungskosten für Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, der Dauer der beabsichtigten

Maßnahmen und dem Verkaufszeitpunkt und -preis abhängig. Es besteht daher bei Revitalisierungsmaßnahmen ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich Kostensteigerungen nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lassen. Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu revitalisierenden Immobilien aus technischen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht oder nicht planmäßig oder nicht innerhalb der vorgesehenen Zeit realisieren lässt. Die im Einzelnen unter 3.1.5, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.10, 3.4.2 und 3.5.12 beschriebenen Risiken gelten für Projektentwicklungen in besonderem Maße. Dies kann zu einer Gefährdung der Vermögensanlage bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen, weil die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, von einer plangerechten Projektentwicklung abhängt.

3.1.5. Überschreitung geplanter Investitionskosten

Die im Investitionsplan der Inhaberin angesetzten Kosten und Vergütungen für Ankauf und Dienstleistungen können überschritten werden. Es besteht namentlich ein Risiko von Kostenüberschreitung, wenn vorgesehene Dienstleister ausfallen oder unplanmäßige Aufwendungen anfallen. Die Inhaberin erwirbt die Immobilien zum Zwecke des Aus- und Umbaus, der Modernisierung und der anschließenden Neuvermietung. Im Zuge der erforderlichen detaillierten Untersuchung der Immobilien, der Planung der Baumaßnahmen und der Schaffung des Baurechtes kann sich herausstellen, dass das angesetzte Budget für diese Maßnahmen unzureichend ist.

Mehraufwendungen müsste die Inhaberin zu Lasten der Liquiditätsreserve bedienen oder weitere Darlehen auf-

nehmen. Dies kann Liquidität und Ergebnis der Inhaberin im Vergleich zur Prognose verschlechtern und damit die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.6. Beschränkte Ankaufsprüfung

Die technischen Ankaufsprüfungen erfolgen in Form einer Plausibilitätsprüfung der Bau- und Genehmigungsunterlagen und einer Besichtigung der Immobilien mit optischer Untersuchung. Es können technische Risiken oder Schäden an den Gebäuden vorhanden sein oder rechtliche Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen der Ankaufsprüfung nicht untersucht oder untersucht, aber nicht erkannt werden. Sich daraus ergebende zusätzliche Kosten können die Liquidität der Inhaberin mindern und damit die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.7. Garantien in Immobilienkaufverträgen

Die Mängelhaftung des Verkäufers wird bei Immobilienkaufverträgen Verkehrsüblich stark eingeschränkt. Auch soweit eine Haftung besteht, können Meinungsverschiedenheiten über die von dem Verkäufer einer Immobilie gegebenen Garantien und Freistellungsverpflichtungen entstehen und damit die Notwendigkeit, im Garantiefall Ansprüche gerichtlich geltend machen zu müssen. Auch bei unstreitigen oder gerichtlich bestätigten Forderungen können sich Ansprüche mangels Bonität des Anspruchsgegners als wirtschaftlich wertlos erweisen. Deshalb können nicht prognostizierte Aufwendungen anfallen, die die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.8. Altlasten / Schadstoffrisiko und Baumängel

Es können sich Altlasten auf einem Grundstück und Schadstoffe im Gebäude befinden und die Inhaberin in diesem Fall aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Verfügungen zu deren Beseitigung verpflichtet sein. Die dafür anfallenden Kosten und die bis zur Beseitigung möglicherweise entgehenden Mieteinnahmen mindern die verfügbare Liquidität und den Wert der betroffenen Immobilie. Es können auch Baumängel vorliegen, deren Beseitigung nicht geplante Aufwendungen verursachen. Dies kann die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.9. Abnahme von Bau- und Planungsleistungen

Es können bei Fertigstellung von Baumaßnahmen oder Bauplanungen technische Risiken oder Schäden am Gebäude vorhanden sein, die bei der Abnahme nicht untersucht oder untersucht, aber nicht erkannt werden. Soweit eine Mängelhaftung der Baubeteiligten besteht, können Meinungsverschiedenheiten über Grund und Höhe der Ansprüche entstehen und damit die Notwendigkeit, Ansprüche gerichtlich geltend machen zu müssen. Bei unstreitigen oder gerichtlich bestätigten Mängelhaftungsansprüchen gegen Baubeteiligte können sich solche Ansprüche mangels Bonität des Anspruchsgegners als wirtschaftlich wertlos erweisen.

Aus solchen Tatbeständen können sich zusätzliche Kosten ergeben, die die Liquidität der Inhaberin mindern und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.10. Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die für den Bestand oder die Nutzung der Immobilien erforderlichen bau-rechtlichen Genehmigungen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungen können sich als fehlend, unwirksam oder anfechtbar erweisen mit der Folge, dass Auflagen in Form von Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsuntersagungen ergehen und / oder solche Genehmigungen neu beantragt und versagt oder nur mit Auflagen erteilt werden, die Aufwendungen und damit nicht prognostizierte Liquiditätsabflüsse verursachen. Solche Sachverhalte können zudem zu Ansprüchen von Mietern bis hin zur fristlosen Kündigung der Mietverträge aus wichtigem Grund und damit einer Liquiditätskrise der Inhaberin führen, also einer Situation, in der der Inhaberin nicht genügend sofort verfügbare Mittel zur Verfügung stehen, um Zins und Kapital zu bedienen.

Es können aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen beziehungsweise Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien eintreten, die bei der Prospektaufstellung nicht erwartet wurden. Ein Gebäude kann beispielsweise in einem Gebiet liegen, für das Sanierungsfestsetzungen getroffen werden oder von der Einführung neuer oder der Änderung bestehender Umwelt- oder Sicherheitsauflagen (z.B. Feuerschutzvorschriften) betroffen werden. Änderungen der Rechtsvorschriften über stille Beteiligungen können zu neuen Anforderungen, namentlich erweiterter Berichterstattung, Prüfung und Überwachung, führen. Aus solchen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen können sich zusätzliche wirtschaftliche Belastungen für die Inhaberin ergeben, die die Liquidität der Inhaberin mindern und ihre

Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.1.11. Fehlende Risikodiversifizierung

Die zu erwerbenden Immobilien stehen noch nicht fest. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien steht noch nicht fest. Erkenntnisse über die Bonität eines Mieters sind stichtagsbezogen und können sich stets verschlechtern. Ein Mietausfall durch Zahlungsunwilligkeit, Zahlungsschwäche oder Insolvenz eines Mieters hat einen wesentlich negativeren Einfluss auf laufende Mieteinnahmen und den Wert der Immobilien als dies bei Ausfall eines Mieters in einer breiter diversifizierten Mieterstruktur der Fall wäre. Auch ist in einem solchen Fall die dann notwendige Anschlussvermietung wesentlich umfangreicher. Verwirklicht sich das vorstehend beschriebene Risiko, kann dies die Liquidität der Inhaberin mindern und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

Ferner besteht das Risiko, dass ein Mieter, namentlich in Fällen wirtschaftlicher Not, die Mietbedingungen aufgrund der bestehenden Abhängigkeit zu verändern versucht und die Inhaberin dem nachgeben muss. Auch dies kann dazu führen, dass die durch die Inhaberin erzielten Mieteinnahmen und damit die verwendbare Liquidität hinter den prognostizierten Einnahmen zurückbleiben und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.2. Risiken aus der Fremdfinanzierung

3.2.1. Kapitaldienststrisiken

Weder ein Kreditvertrag noch eine Fremdfinanzierungszusage liegen vor.

Die Fremdfinanzierung könnte nur zu ungünstigeren als den angenommenen Finanzierungskonditionen zu erlangen sein mit der Folge, dass höhere als prognostizierte Zinsen die Liquidität der Inhaberin mindern und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.2.2. Risiko aus dem Nichtabschluss, der Kündigung der oder dem Rücktritt von Verträgen über Fremdfinanzierung sowie bei Abschluss zusätzlicher Finanzierungen

Die Inhaberin beabsichtigt, langfristig Kredit aufzunehmen. Scheitert die Kreditaufnahme oder wird ein Kreditverhältnis durchgreifend gestört, kommt es zu massiven wirtschaftlichen Problemen. Dies betrifft die folgenden Sachverhalte:

Der zur Aufnahme vorgesehene Kredit ist nicht zugesagt. Die Kreditaufnahme könnte deshalb noch scheitern.

Auch nach Abschluss eines Kreditvertrages besteht das Risiko eines Rücktritts der Bank wegen nicht fristgerechter Bestellung der vereinbarten Sicherheiten oder anderer Vertragsverletzung durch die Inhaberin oder nicht zeitgerechter Platzierung des vorgesehenen stillen Kapitals, und das Risiko der Nichterfüllung des Kreditvertrages durch die Bank.

In diesen Fällen besteht das Risiko, dass eine Finanzierung auch anderweitig nicht abgeschlossen werden kann und die Inhaberin nicht in der Lage ist, den vorgesehenen Erwerb der Immobilie durchzuführen.

Weiter besteht das Risiko der außerordentlichen Kündigung des Kreditvertrages wegen Verstößen gegen dessen Regelungen, insbesondere Zahlungsverzug, oder der Nichterfüllung des Kreditvertrages durch die Bank.

Auch beim Auslaufen eines zu schließenden Kreditvertrages kann eine Anschlussfinanzierung verweigert und nicht anderweitig zu erlangen sein.

Gleiches gilt für notwendige zusätzliche Finanzierungen, namentlich für einen erhöhten Investitionsbedarf, der nicht durch eine bestehende Finanzierung und eine Liquiditätsreserve gedeckt ist.

In allen diesen Fällen kann die Liquiditätslage der Inhaberin bis hin zu einer Insolvenz belastet werden und es damit auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers kommen, weil die Inhaberin zur Leistung von Zins und Kapitalrückzahlung außerstande ist.

3.2.3. Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten

Die finanzierenden Banken werden voraussichtlich verkehrsblich unter anderem durch Verpfändung der Forderungen aus den Mietverträgen gesichert. Macht der Kreditgeber das Pfandrecht geltend, kann es zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall der verwendbaren Liquidität bei der Inhaberin und damit zum Ausfall der prognostizierten Auszahlungen auf Zins und Kapital an den Anleger kommen.

Die Ansprüche des Kreditgebers werden voraussichtlich auch durch Grundpfandrechte auf den Immobilien gesichert. Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen die Zahlungsverpflichtungen) unter dem Kreditvertrag zu einer Vollstreckung des Kreditgebers in eine Immobilie kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einem Zwangsverkauf und / oder Zwangsverwaltungsmaßnahmen nicht ausreicht, um nach Rückzahlung des Kredits Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen. Dies

kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

3.2.4. Risiko der Anschlussfinanzierung

Der für eine notwendig werdende Anschlussfinanzierung zu zahlende Zinssatz ist ungewiss. Fällt er höher aus als angenommen, kann die verwendbare Liquidität schwächer als prognostiziert ausfallen und die Fähigkeit der Inhaberin, Zins und Kapital zu bedienen, gefährdet werden.

3.3. Liquiditätsrisiken

Risiken, die zu einer Situation führen, in der der Inhaberin nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (Bankguthaben, verfügbare Kreditlinien) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Solche Situationen treten insbesondere auf, wenn Zahlungsmittel zweckwidrig verwendet werden, Einnahmen niedriger als prognostiziert anfallen oder ganz ausfallen, unerwartete namhafte Ausgaben entstehen, Kredite gekündigt werden, nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten oder wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Verpflichtungen gegenüber der Inhaberin nicht erfüllen. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in ungünstiger Kombination realisieren, dass sie durch eine Inanspruchnahme einer Liquiditätsrücklage oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an Gesellschafter der Inhaberin oder durch Fremdmittelaufnahme nicht beherrscht werden können, gerät die Inhaberin in eine existenzbedrohende Situation. Denn im Falle der Zahlungsunfähigkeit sind die gesetzlichen Vertreter gemäß § 15a Insolvenzordnung verpflichtet, ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber binnen drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit

den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu stellen. Liquiditätsrisiken begründen stets das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals für den Anleger.

Liquiditätsrisiken bestehen für die Inhaberin insbesondere in Gestalt folgender Risiken:

Verzögerung oder Scheitern des Erwerbs der Immobilien, Rücktritt (Abschnitt 3.1.3), Risiko aus dem Nichtabschluss, der Kündigung der oder dem Rücktritt von Verträgen über Fremdfinanzierung sowie bei Abschluss zusätzlicher Finanzierungen (Abschnitt 3.2.2), Risiko der Anschlussfinanzierung (Abschnitt 3.2.4), Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten (Abschnitt 3.2.3), Platzierungsrisiko (Abschnitt 3.5.1), Risiko aus gesetzlichen Widerstandsrechten (Abschnitt 3.5.2) und Risiko aus Abfindungsverpflichtungen (Abschnitt 3.5.10).

Folgende Risiken können ein Liquiditätsrisiko für die Inhaberin darstellen oder sich zu einem Liquiditätsrisiko entwickeln: Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Abschnitt 3.1.10), Altlasten / Schadstoffrisiko und Baumängel (Abschnitt 3.1.8), Risiken aus kriminellen Handlungen, Fehlern und äußeren Ereignissen (Abschnitt 3.4.1), Mietannahmen- / Mietausfallrisiko (Abschnitt 3.4.2), Vertragserfüllungsrisiko und Risiko der Kündigung von Verträgen durch wesentliche Vertragspartner, Bonitätsrisiko (Abschnitt 3.4.6), Angaben externer Dritter, beschränkte Haftung in Verträgen (Abschnitt 3.5.13), Risiken unvollständiger Versicherungen (Abschnitt 3.4.7), Risiko aus der Geschäftsführung und dem Immobilienmanagement und Risiko von Interessenkonflikten (Abschnitte 3.4.9 und 3.4.10) und Risiken aus der Inanspruchnahme der Leistungen der Verwaltungstreuhänderin (Abschnitt 3.5.11), Risiken aus

der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen, Majorisierung, Einfluss Dritter, Kommunikation zwischen Gesellschaftern (Abschnitt 3.5.8), Rechtliche Risiken (Abschnitt 3.5.15) und Risiko eines Marktversagens (Abschnitt 3.5.14).

3.4. Allgemeine Bewirtschaftungsrisiken

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risiken sind insbesondere für den Fall, dass sich der Verkauf einer Immobilie verzögert, namentlich aufgrund längerer als angenommener Planungs-, Genehmigungs-, Bau- oder Verwertungszeiträume, von besonderem Gewicht. Alle dargestellten Risiken können aber auch bei Realisierung der Vorhaben innerhalb angenommener Zeiträume eintreten. Allen Risiken ist gemeinsam, dass sie zwar unmittelbar auf der Ebene der Inhaberin eintreten und den Anspruch des stillen Gesellschafters auf vertragsgerechte Zahlung der Gewinnbeteiligung und der Rückzahlung des stillen Kapitals rechtlich im Grundsatz nicht berühren. Liquidität und / oder Vermögenslage der Inhaberin können sich bei Realisierung dieser Risiken aber so weit verschlechtern, dass sie nicht mehr in der Lage zu vertragsgerechten Zahlungen ist oder der Anspruch des stillen Gesellschafters aufgrund des vereinbarten Rücktritts hinter die Ansprüche anderer Gläubiger einstweilen oder dauerhaft nicht mehr erfüllt werden brauchen. Das bewirkt ein schwächeres Ergebnis als prognostiziert oder den vollständigen Verlust der Vermögensanlage.

3.4.1. Risiken aus kriminellen Handlungen, Fehlern und äußeren Ereignissen

Die Inhaberin kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Sie kann Verluste durch Miss-

verständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden. Sie kann auch durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt oder unmittelbar oder mittelbar Opfer von terroristischen Angriffen werden.

3.4.2. Mieteinnahmen- / Mietausfallrisiko

Die prognostizierten Mieteinnahmen könnten nicht oder nicht nachhaltig erreicht werden. Erwartete durchschnittliche Mietsteigerungen können gegebenenfalls nicht, nicht in prognostizierter Höhe oder später als zum angenommenen Zeitpunkt eintreten. Mietausfälle können über die in der Prognoserechnung angesetzten Erwartungswerte hinaus auftreten. Vermietungen können sich als nur mit längeren als prognostizierten Leerstandszeiten oder nur gegen Gewährung von Mietanreizen wie mietzahlungsfreien Zeiträumen oder Gewährung von Zuschüssen durchführbar erweisen.

3.4.3. Entwicklung der Aufwendungen

Für die Prognose der Aufwendungen müssen Annahmen über die Entwicklung der Inflation getroffen werden. Die Preisentwicklung kann einen anderen Verlauf nehmen. Die Preise der für die Immobilienbewirtschaftung und die Gesellschaftsverwaltung erforderlichen Lieferungen und Leistungen können sich stärker als die allgemeine Preisentwicklung verteuern oder es können andere oder zusätzliche Lieferungen und Leistungen in Anspruch genommen werden müssen als angenommen.

3.4.4. Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Selbstbehalte und Investitionen zur Werterhaltung

Für die Instandhaltung der Immobilien und für nicht auf die Mieter umlagefähige Betriebskosten können höhere als die prognostizierten Kosten anfallen.

Betriebskosten können sich als nicht oder nicht in voller Höhe auf die Mieter umlagefähig oder Forderungen aus Betriebskostenumlage sich als rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen. Es können auch nicht prognostizierte Investitionen zur Werterhaltung erforderlich werden. Den Mietern obliegende Instandhaltungspflichten können sich als rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen und zu nicht erwarteten Aufwendungen führen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Versicherungen nur gegen Selbstbehalte geschlossen oder erneuert werden können und im Schadensfall mithin zusätzliche Aufwendungen entstehen.

3.4.5. Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es bei Verträgen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien oder der Verwaltung der Inhaberin zu Rechtsstreitigkeiten über die Auslegung, die Erfüllung oder die Wirksamkeit von Regelungen oder der Verträge als solcher kommt, die negative Auswirkungen auf die Erträge der Inhaberin haben oder zu höheren Aufwendungen als prognostiziert führen.

3.4.6. Vertragserfüllungsrisiko und Risiko der Kündigung von Verträgen durch wesentliche Vertragspartner, Bonitätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Inhaberin insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Dabei können sich Schadensersatzansprüche gegen diese Vertragspartner als wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen und die Notwendigkeit entstehen, zeit- und kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen zu führen. Außerdem könnten wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen.

3.4.7. Risiken unvollständiger Versicherungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken für die Immobilien nicht von Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken nicht versicherbar sind. Sollte ein Schaden durch ein nicht versichertes Schadensereignis entstehen oder sollten Aufwendungen aus einem Schadensfall die Versicherungsleistungen übersteigen, träfe dies wirtschaftlich die Inhaberin.

3.4.8. Zinseinnahmerisiken

Für die Kalkulation der Zinseinnahmen müssen Annahmen über die erzielbaren Guthabenzinssätze getroffen werden. Die Zinseinnahmen können geringer ausfallen als kalkuliert. Es können im gegenwärtigen Marktumfeld auch nicht kalkulierte negative Zinsen seitens der Inhaberin zu zahlen sein.

3.4.9. Risiko aus der Geschäftsführung und dem Immobilienmanagement

Die Inhaberin ist unter anderem auch von Erfahrung und Kompetenz der für die Immobilienentwicklung zuständigen Komplementärin und deren Geschäftsführung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Beteiligten wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen treffen.

3.4.10. Risiko von Interessenkonflikten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Anbieterin und Prospektverantwortliche und die Verwaltungstreuhanderin unterliegen gegenüber der Inhaberin keinem Wettbewerbsverbot. Diese Unternehmen und deren Organe und Gesellschafter sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen können nicht ausschließen, zukünftig allein oder gemeinsam mit anderen Partnern andere Kapital-

anlagen mit ähnlichen Investitionskriterien bzw. Immobilienobjekten aufzulegen oder zu verwalten. Damit können Interessenkonflikte auftreten, namentlich wenn mehrere von der Komplementärin geführte Gesellschaften denselben sachlichen und regionalen Markt bedienen. Das gilt verstärkt in Zeiten von Überangebot oder bei Verkauf. Diese Interessenkonflikte können zu der Inhaberin nachteiligen Entscheidungen führen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die Kristensen Invest GmbH sind verbundene Unternehmen im Verhältnis zur Kristensen Fund & Asset Management A/S, die ihrerseits Tochtergesellschaft der Konzernobergesellschaft Kristensen Properties A/S ist. Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen den Gesellschaften insoweit, als die Geschäftsführung der Initiatorin und der Komplementärin teils personenidentisch besetzt ist. Sachliche Verflechtungen bestehen in Gestalt teils gemeinsamen Geschäftslokals. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es deshalb zu Interessenkonflikten kommen kann. Sollte eine der genannten Gesellschaften im Fall eines Interessenkonflikts eine der Inhaberin wirtschaftlich nachteilige Maßnahme vornehmen, können das Vermögen der Inhaberin und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährdet werden.

3.5. Risiken aus der Beteiligung

3.5.1. Platzierungsrisiko

Für den Fall, dass die Inhaberin bis zum Ablauf der Zeichnungsfrist nicht genügend stille Gesellschaften begründen kann und fehlende Mittel für die Finanzierung der vorgesehenen Investition auch nicht durch eine Eigen- oder Fremdfinanzierung realisiert werden

können, besteht das Risiko, dass die stille Beteiligung rückabgewickelt werden muss. Auf Ebene der Inhaberin sind die aufgewendeten Vertriebsgebühren und Konzeptionsgebühren in der Regel verloren. Etwaige Rückforderungsansprüche gegen Vergütungsempfänger können sich als wirtschaftlich nicht realisierbar erweisen. Es ist deshalb möglich, dass die Inhaberin dem Anleger seine geleisteten Einzahlungen ganz oder teilweise nicht zurückerstatten kann, weil andere Gläubiger vorrangig bedient werden. Ferner können Notargebühren, Gerichtskosten und Vorfälligkeitsentschädigungen für eine vom Anleger gegebenenfalls aufgenommene – ausdrücklich nicht empfohlene - Anteilsfinanzierung anfallen, die zu vergeblichen Aufwendungen des Anlegers würden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten könnten das eingeworbene Kapital überschreiten mit der Folge, dass die Inhaberin in Insolvenz fällt. Dies könnte zu einem Totalverlust der Einlage für den Anleger führen.

3.5.2. Risiko aus gesetzlichen Widerrufsrechten

Die Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte durch den Anleger kann jederzeit zu Liquiditätsabflüssen oder unplanmäßigem Ausfall von Liquiditätszuflüssen bei der Inhaberin führen, die die Insolvenz der Inhaberin und damit den Verlust der Vermögensanlage beim Anleger bewirken kann.

3.5.3. Risiko aus Vertrags- oder Tätigkeitsänderungen

Werden die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert oder verändert sich die Tätigkeit der Inhaberin so, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, ergreift die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs und ordnet insbesondere

die Rückabwicklung der Geschäfte der Emission der Vermögensanlage an. Solche Maßnahmen können die Insolvenz der Inhaberin und damit den Verlust der Vermögensanlage beim Anleger bewirken.

3.5.4. Risiken einer Beteiligungsfremdfinanzierung

Eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger ist mit einem hohen Risiko verbunden, weil die genaue Höhe und der zeitliche Verlauf der dem Anleger für Zins- und Tilgungsleistungen zur Verfügung stehenden Mittelrückflüsse ungewiss sind, Zins- und Tilgungsleistungen für ein Darlehen zur Finanzierung des Anteils aber auch bei einer Reduzierung oder einem Ausbleiben von Auszahlungen geleistet werden müssen. Das zur Teilungsfremdfinanzierung genutzte Darlehen muss auch bei einem Totalverlust der Einlage zurückgezahlt werden. Eine Beteiligungsfremdfinanzierung, die von der Anbieterin und Prospektverantwortlichen nicht angeboten und von der abgeraten wird, kann zum Verlust der Beteiligung und darüber hinaus zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

3.5.5. Beteiligungsdauer, eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten

Die stille Beteiligung wird bis zum 31.12.2023 eingegangen. Im Wege einer ordentlichen Kündigung kann der Anleger erst mit Wirkung frühestens zum 31. Dezember 2023 ausscheiden. Dadurch kann sich die Auszahlung von Mitteln aus der Beendigung der Beteiligung verzögern, so dass diese Mittel erst später für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

3.5.6. Risiko fehlender freier Handelbarkeit

Die stille Beteiligung ist zwar grundsätzlich während der Laufzeit der stillen Beteiligung auf andere Personen übertragbar. Die Inhaberin muss der Übertragung aber zustimmen. Es können Situationen auftreten, in denen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung nicht vorliegen oder die Zustimmung pflichtwidrig verweigert wird.

Für die stillen Beteiligungen besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt. Für den Anleger kann es deshalb schwierig sein, einen Interessenten für die zu veräußernde stille Beteiligung zu finden. Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer für die stille Beteiligung findet. In diesem Fall kann der Anleger nicht vor dem 31.12.2023 aus der Gesellschaft ausscheiden, da auf einen früheren Zeitpunkt keine ordentliche Kündigung durch den Anleger möglich ist. Dies kann bewirken, dass der Anleger seine Vermögensanlage nicht oder nicht zu einem gewünschten Zeitpunkt oder einem gewünschten Preis handeln kann.

3.5.7. Risiko eines vorzeitigen Ausscheidens

Der Anleger kann in bestimmten Fällen aus von ihm zu vertretenden Gründen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Der ausscheidende Anleger trägt dann das Risiko, dass sich die Vermögenslage der Inhaberin dadurch verschlechtert und diese sich als nicht in der Lage erweisen könnte, das stille Kapital auszuzahlen.

3.5.8. Risiken aus der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen, Majorisierung, Einfluss Dritter, Kommunikation zwischen Gesellschaftern

Der Einwilligung des stillen Gesellschafters bedürfen nur bestimmte Entscheidungen der Inhaberin, die ihre Geschäfte im Übrigen nach eigener Entscheidung führt. Beschlüsse über solche Einwilligungen werden mit Mehrheit des stillen Kapitals aller stillen Gesellschafter gefasst. Es besteht das Risiko, durch eine Mehrheit überstimmt zu werden und die Folgen dieser Entscheidung gegen sich gelten lassen zu müssen. Es können für die Inhaberin ungünstige Beschlüsse gefasst werden, die zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis oder einer Gefährdung der Vermögensanlage führen. Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme für stille Gesellschafter untereinander erschweren oder unmöglich machen. Dies kann die Vorbereitung von Beschlussfassungen erschweren oder unmöglich machen und dazu führen, dass die Inhaberin Beschlüsse fasst, die zu einer Gefährdung der Vermögensanlage führen.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass Großanleger mit der Inhaberin stille Gesellschaften eingehen und Beschlussfassungen von einem oder wenigen Anlegern beherrscht werden können. Dann können Beschlüsse der stillen Gesellschafter auch gegen den Willen der weiteren stillen Gesellschafter gefasst werden und zu einer Gefährdung der Vermögensanlage führen.

In allen genannten Fällen besteht das Risiko, dass Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden, die die individuellen Interessen des Anlegers nicht berücksichtigen, gleichwohl aber für ihn verbindlich sind.

3.5.9. Risiko individueller Kosten der Beteiligung

Der Anleger trägt bestimmte Kosten, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht und die in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören Bankgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung der Einlage, bei Verzug mit der Verpflichtung zur Einzahlung der Einlage Verzugskosten in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich und ggf. die Verpflichtung zur Zahlung einer Schadenspauschale in Höhe von 2 % der Pflichteinlage oder eines höheren tatsächlichen Schadens, Reisekosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen der Inhaberin oder Kosten der Bevollmächtigung und des Bevollmächtigten für Gesellschafterversammlungen, Kosten für Aufwendungen bei der Ausübung des Rechts zur Einsichtnahme in Bücher und Aufzeichnungen der Inhaberin oder der diesbezüglichen Beauftragung eines Sachverständigen, Kommunikations- und Portokosten für die Kommunikation mit der Inhaberin oder der Verwaltungstreuhanderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen, bei Übertragung der Beteiligung die dabei auf Anlegerebene entstehenden Kosten und ggf. Kosten von Auseinandersetzungen, wenn der Anleger vorzeitig aus der Gesellschaft ausscheidet. Die genannten Kosten mindern die frei verfügbaren Auszahlungen nach Maßgabe der individuellen, konkreten Verhältnisse des Anlegers und fallen auch dann an, wenn Auszahlungen der Inhaberin an den Anleger niedriger als prognostiziert erfolgen oder ganz ausfallen.

3.5.10. Risiko aus Abfindungsverpflichtungen

Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können eine erhebliche Liquiditätsbelastung

der Inhaberin auslösen. Prognostizierte Auszahlungen an den Anleger müssen dann ggf. verschoben werden oder fallen ganz aus. Dies kann auch zu einer Gefährdung der Rückzahlung des Anlegerkapitals führen.

3.5.11. Risiken aus der Inanspruchnahme der Leistungen der Verwaltungstreuhanderin

Die Interessen des Anlegers werden durch die Verwaltungstreuhanderin betreut. Es besteht das Risiko, dass die Verwaltungstreuhanderin ihre vertraglichen Pflichten nicht, schlecht oder unzureichend erfüllt, z. B. Weisungen nicht ausführt, erforderliche Informationen nicht oder nicht zeitgerecht teilt oder die Anlegerinteressen nicht oder weisungswidrig wahrnimmt. Auch bei Insolvenz der Verwaltungstreuhanderin oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Interessen des Anlegers beeinträchtigt werden.

3.5.12. Risiko der Wertentwicklung und der Veräußerung

Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös von Immobilien und die Dauer des Verwertungsprozesses werden unter anderem wesentlich von der Entwicklung des globalen und regionalen Immobilienmarktes als solchem, der Entwicklung von Nachfrage und Flächenangebot und der Entwicklung von Standort und Zustand der Immobilie und der Mietverträge bestimmt. Sofern Märkte schwächer wachsen als erwartet, stagnieren oder sogar rückläufig sind oder sich der Standort oder die Immobilie negativ entwickeln oder kaufbereite Interessenten nicht oder nur nach längerer Suche gefunden werden, können prognostizierte Verkaufserlöse der Inhaberin unterschritten oder später als vorgesehen realisiert werden. Das Bekanntwerden einer Verkaufsabsicht kann sich in Unsicherheit der Mieter niederschlagen

und mieterseitige Kündigungen provozieren und somit laufende Erträge und erzielbare Veräußerungserlöse mindern. Bei Eintritt der beschriebenen Risiken stehen der Inhaberin Veräußerungserlöse nicht, nicht in erwarteter Höhe oder nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt zur Verfügung. Dann können Auszahlungen an den Anleger einschließlich der Rückzahlung des stillen Kapitals nicht in prognostizierter Höhe erfolgen oder ganz ausfallen oder später als zum prognostizierten Zeitpunkt erfolgen.

Schließlich können vereinbarte Kaufpreise sich als uneinbringlich erweisen oder erst nach zeit- und kostenträchtigen Zwangsmaßnahmen gegen einen Erwerber realisierbar werden. Auch dadurch können Zeitpunkt und Umfang der für eine Kapitalrückzahlung verfügbaren Verkaufserlöse beeinträchtigt und die Vermögensanlage gefährdet werden.

3.5.13. Angaben externer Dritter, beschränkte Haftung in Verträgen

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche hat sich bei der Konzeption und Aufbereitung des Angebots auch auf Angaben externer Dritter, insbesondere von Beratern und Immobiliensachverständigen, stützen müssen. Es besteht das Risiko, dass diese Angaben inhaltlich unrichtig, unvollständig, missverständlich oder irreführend sind. Eine Haftung der externen Dritten ist nicht in jedem Fall oder nur mit Einschränkungen gegeben, unterliegt Verjährungsregelungen und kann sich als rechtlich oder wirtschaftlich nicht durchsetzbar erweisen. Wirtschaftliche Situation, Liquiditätssituation und Ertragsaussichten der Inhaberin können sich dann anders als prognostiziert darstellen, ohne dass werthaltige Haftungsansprüche gegenüberstehen. Auch die wesentlichen von der Inhaberin geschlossenen Dienstleistungsver-

träge für die Konzeption des Beteiligungsangebots, die Bewirtschaftung der Immobilien und die Verwaltung der Inhaberin sehen Haftungsbegrenzungen und Verjährungsregelungen vor. Diese Tatbestände können Liquidität und Vermögen der Inhaberin belasten und ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder aufheben.

3.5.14. Risiko eines Marktversagens

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Finanzmarktkrise sich als unbeherrschbar erweist und zu einem vollständigen Versagen der Finanzmärkte führt. Auch das System der Gemeinschaftswährung europäischer Staaten (Euro) befindet sich in einer Krise. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das System zusammenbricht oder einzelne Länder aus dem Währungsverbund ausscheiden. In diesen Fällen kann es zu drastischen Verwerfungen aller Märkte der Realwirtschaft einschließlich des Immobilienmarktes mit weitgehenden negativen Folgen für Ertragskraft und Wertentwicklung der Immobilien kommen, die zur Insolvenz der Inhaberin und damit einem Totalverlust der Anlage führen können.

3.5.15. Rechtliche Risiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Abschluss der noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossenen Verträge scheitert. Einzelne oder mehrere der geschlossenen oder noch abzuschließenden Verträge könnten auch ganz oder teilweise fehlerhaft, unwirksam oder lückenhaft sein. Es kann zu einer Änderung von Gesetzen oder der Rechtsprechung kommen, die Bestand, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der Verträge berühren. Die Durchsetzung von Ansprüchen könnte deshalb unmöglich oder schwierig sein oder unerwartete Kosten verursachen. In allen diesen Fällen besteht das Risiko, dass

die Investition nicht oder nicht prospektgemäß durchgeführt werden kann. Dies könnte zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

3.6. Steuerliche Risiken

3.6.1. Änderungen der steuerlichen

Rechtslage

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Treten Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis ein, können sie negative Auswirkungen in Gestalt höherer Steuerverpflichtungen des Anlegers haben. Dies würde zur höheren Steuerbelastung der Erträge beim Anleger führen.

3.6.2. Abweichende steuerrechtliche Beur-

teilung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen des Veranlagungsverfahrens oder einer steuerlichen Außenprüfung Rechtsauffassungen vertritt, die zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers als prognostiziert führen. Steuernachzahlungen sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, mit 0,5 % pro Monat auf den ausstehenden Betrag zu verzinsen. Dies würde zur höheren Belastung der Erträge beim Anleger mit Steuern und steuerlichen Nebenleistungen führen.

3.6.3. Unbeschränkte Steuerpflicht

Das Angebot richtet sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Der Verlust der unbeschränkten Steuerpflicht kann zusätzliche Steuerrisiken auslösen, z. B. aufgrund ungünstiger steuerlicher Behandlung im Ansässigkeitsstaat, ungünstiger Bestimmungen oder Änderung günstiger Bestimmungen in zwischenstaatlichen Abkommen oder nachteiliger verfahrensrechtlicher Besteuerungsbestimmungen. Dies kann zu einer Minderung des Anlageerfolges nach Steuern führen.

3.6.4. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Im Bereich des Erbschafts- und Schenkungssteuerrechtes sind erst vor nicht langer Zeit durchgreifend neue Regelungen eingeführt worden. Eine gefestigte Verwaltungspraxis hat sich noch nicht herausgebildet, so dass die Beurteilung der Handhabung durch die Finanzverwaltung besonderen Unsicherheiten begegnet. Eine höhere Steuerbelastung des Anlegers und damit eine Minderung des Beteiligungsergebnisses nach Steuern kann nicht ausgeschlossen werden.

3.6.5. Steuerpflichtiger Zufluss

Es ist nicht ausgeschlossen, dass dem Anleger steuerpflichtige Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass Auszahlungen der Inhaberin in gleicher Höhe erfolgen. Steuerzahlungen muss der Anleger dann unter Umständen aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Auch wenn sich ein anlagegefährdendes Risiko realisiert, können den Anleger Steuerzahlungen aus der Beteiligung treffen, obwohl sein angelegtes Kapital nicht mehr an ihn zurückgezahlt werden kann. Dies kann über die Vermögensanlage hinaus eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers bewirken.

3.6.6. Steuerliche Mehrbelastungen der InhaberIn

Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und abweichende Rechtsauffassungen der Finanzverwaltung im Rahmen des Veranlagungsverfahrens oder einer steuerlichen Außenprüfung können zu einer höheren Steuerbelastung bei der InhaberIn als prognostiziert aus Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Grunderwerbsteuer führen. Soweit Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nicht vorliegen oder nicht belegmäßig nachgewiesen werden können, kann ein Vorsteuerabzug für Leistungen von Unternehmern an die InhaberIn ganz oder teilweise versagt werden. Bei Übertragung von 95% oder mehr der

Kommanditanteile an der InhaberIn auf neue Gesellschafter innerhalb von fünf Jahren würde gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG Grunderwerbsteuer zu Lasten der InhaberIn anfallen. Dasselbe gilt, wenn sich 95 % oder mehr aller Anteile unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Gesellschafters der InhaberIn vereinen (§ 1 Abs. 3 GrEStG) oder ein Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung an der InhaberIn von mindestens 95 % innehat (§ 1 Abs. 3a GrEStG). Dabei ergibt sich die Beteiligung aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der InhaberIn und sind für die Ermittlung der mittelbaren Beteiligungen die Vomhundertsätze am Kapital oder am

Vermögen zu multiplizieren. Eine gesetzliche Verschärfung dieser Regelungen ist konkret in Arbeit.

Solche steuerlichen Belastungen mindern die verwendbare Liquidität auf Ebene der InhaberIn. Das kann ihre Fähigkeit, Zins und Kapital zu bedienen, gefährden oder ausschließen.

3.7. Weitere Risiken

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der AnbieterIn und Prospektverantwortlichen keine weiteren wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage.

4. Konzept

4.1. Wirtschaftliches Konzept

Die Gesellschaft investiert in ausgewählte, entwicklungs-fähige Immobilien, möglichst mit bereits vorhandenem cash-flow und in Städten ab 35.000 Einwohner.

Die Gebäude werden nach Erwerb durch aktives Management entwickelt, wenn erforderlich, umgebaut und renoviert.

Vorhandene Optimierungsmöglichkeiten bei bestehenden Mietverträgen werden identifiziert und genutzt, um die Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung zu steigern.

Fremdfinanzierungen werden in Anlehnung an den Planungshorizont der einzelnen Investitionen abgeschlossen.

Nach Abschluss des Um-und/oder Ausbaus, notwendiger Sanierungsmaßnahmen und erfolgter Vermietung werden die Immobilien über nahestehende Verkaufsteams wieder veräußert.

Erzielte Gewinne aus Verkäufen können zur Ertragssteigerung während der Laufzeit reinvestiert werden.

Der Anleger generiert hierbei Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Erträge werden mit pauschaler Kapitalertragsteuer besteuert und unterliegen nicht dem persönlichen Einkommenssteuersatz. Objektverkäufe der Gesellschaft haben hierbei keinen Einfluss auf die persönliche Steuersituation (Zählobjekte).

In diesem Zusammenhang soll von der Gesellschaft ein Beteiligungskapital in Form von stillen Einlagen in Höhe von bis zu EUR 2.000.000 aufgenommen werden. Die stillen Gesellschafter sind nur am Gewinn und nicht am Verlust der Gesellschaft beteiligt und erhalten die Möglichkeit, sich an den Chancen fundierter Projektentwicklungen mit klarer Strategie und solider Basis zu beteiligen.



4.2. Typisch stille Beteiligung

Die Investoren beteiligen sich als typisch stille Gesellschafter (nicht als Kommanditisten) an der Beteiligungsgesellschaft.

Eine stille Gesellschaft (gesetzliche Grundlagen finden sich in den §§ 230-236 HGB i. V. m. §§ 705 ff. BGB) ist eine Personengesellschaft. Deren Besonderheit besteht in der Stellung eines Gesellschafters – dem Stillen.

Der stille Gesellschafter beteiligt sich mit einer Vermögenseinlage am Handelsgewerbe eines anderen – des Inhabers. Wie bereits der Begriff nahelegt, tritt der stille Gesellschafter nach außen nicht in Erscheinung; ihn trifft auch keine Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die vom Stillen zu leistende Einlage geht in das Vermögen des Inhabers des Handelsgewerbes ein.

Als Gegenleistung für seine Einlage wird der Stille am Gewinn beteiligt. Die Beteiligung ähnelt daher wirtschaftlich betrachtet einem Darlehensverhältnis mit gewinnabhängiger Verzinsung (im Folgenden auch „Auszahlungen“). Dementsprechend wird ein typisch stiller Gesellschafter steuerrechtlich auch wie ein Geldgeber behandelt; seine Gewinnanteile stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

Die stillen Gesellschafter sind gemäß Vertrag über die Errichtung einer typisch stillen Gesellschaft grundsätzlich am Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt, erklären jedoch einen qualifizierten Rangrücktritt.

Die Investoren zeichnen stille Beteiligungen an der SAFE 02 GmbH & Co 7. KG. Eine Zeichnung der stillen Beteiligung ist bis zum 31. Dezember 2018 möglich.

Die Gesellschaft behält sich vor, diese Frist einmalig bis zum 30. Juni 2019 zu verlängern.

4.3. Wesentliche Fakten der Beteiligung

Gesellschaft	SAFE 02 GmbH & Co 7. KG, Delmenhorst
Gründungsgesellschafter	SAFE 01 GmbH & Co KG, Delmenhorst
Management	Andreas Vogler, Delmenhorst Mouez Saad, Bremen
Geplantes Emissionsvolumen	€ 1.000.000,00 - €2.000.000,00
Mindestbeteiligung	50.000 EUR (maximal 20 Gesellschafter)
Laufende Ausschüttung	Geplant mindestens 6,00% p.a. zzgl. einer Bonusverzinsung von einmalig 0,75 % je erfolgtem Immobilienverkauf
Renditeerwartung	bis 6,6 %
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Beteiligungsdauer	Planungshorizont 5 Jahre
Form der Beteiligung	Der Anleger beteiligt sich unmittelbar als stiller Gesellschafter
Haftung des Gesellschafters	Die Haftung des Gesellschafters ist auf die Höhe der von ihm gezeichneten Beteiligung begrenzt. Es besteht keine Nachschussverpflichtung.

4.4. Investitionskriterien

Die Gesellschaft hat klare Investitionskriterien für sich verabschiedet.

Makrolage

Es wird in ausgewählte Städte und Gemeinden mit mindestens 15.000 Einwohnern und einer Arbeitslosenquote von unter 10% investiert. Darüberhinaus sollte der Standort eine zentrale Versorgungsfunktion für das Umland einnehmen.

Microlage

Die Fußgängerzonen sind oft durch kleinteilige Flächen und regionale Händler geprägt. Hier findet sich aber häufig ein positives Erscheinungsbild der anliegenden Immobilien.

Investitionen werden in Mikrolagen getätigt, in der die vorhandene Nachbarschaft einen funktionierenden Handel und ein angemessenes Warenangebot bereithält.

Die Investitionsobjekte

Die Gesellschaft selektiert Gebäude, die bereits über funktionale Einzelhandelsflächen verfügen, oder die durch Entwicklung, Planung und Umbau zu modernen und zeitgemäßen Ladenflächen mit ansprechenden Fassaden umgestaltet werden können.

Neben dem vorhandenen Entwicklungspotential sollen die Immobilien bereits bei Ankauf möglichst über gesicherte Einnahmen aus bestehenden Mietverträgen verfügen.

So soll eine ausgeglichene Mieterstruktur ein mögliches Mietausfallwagnis reduzieren und nachhaltige Einnahmen sichern.

Die nachhaltige Vermietbarkeit und Vermarktungsfähigkeit der Immobilie steht bei allen Investitionen im Vordergrund; der Erwerb von Erbbaurechten ist ausgeschlossen.

Mieter und Mietverträge Bonitäten

Auch in den Klein- und Mittelstädten finden sich überregional agierende Handelsunternehmen, die in der Regel über gute bis sehr gute Bonitäten verfügen und so das Mietausfallrisiko deutlich reduzieren.

Daneben sind auch regionale Einzelhändler nicht außer Acht zu lassen. Deren Stärke liegt im Wesentlichen in der oftmals langjährigen Präsenz am Markt und zum Teil sehr engen Kundenbindungen.

Eine Prüfung der Bonitäten über geeignete Instrumente (Creditreform / Bürgel o.Ä.) wird vorsorglich für alle für die Immobilien bedeutsamen Mieteinnahmen durchgeführt.

Mietverträge

Grundsätzliches Ziel ist es, vorhandene langfristige Mietverträge zu erreichen oder bestehende Verträge mit kurzen Laufzeiten durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Reduzierung der Nebenkosten, Flächenoptimierung etc., zu verlängern und die Vertragsinhalte neu zu gestalten.



4.5. Erfahrener Partner

Für Kristensen Invest GmbH ist die Emission stiller Beteiligungen für Investoren in Deutschland die logische Konsequenz des bisherigen Handelns im Rahmen der Konzernaktivitäten der Kristensen Properties A/S. Sie basiert auf langjährigen Erfahrungen, bestehenden Strukturen und bisherigen Erfolgen. Kristensen Invest GmbH mit Hauptsitz in Berlin und einer Niederlassung in Delmenhorst ist eine mittelbare 65%ige Tochtergesellschaft im Konzern der Kristensen Properties A/S (Aktiengesellschaft nach dänischem Recht), einem der größten und führenden Initiatoren von Immobilienfonds in Dänemark mit Sitz in Aalborg und Niederlassung in Kopenhagen. Die weiteren Anteile sind im Besitz der geschäftsführenden Gesellschafter oder Familienangehörigen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung waren seit 2002 bzw. 2007 bis 2012 in verantwortlichen Funktionen für Kristensen Properties GmbH, der deutschen Tochtergesellschaft des Konzerns, die als Geschäftsbesorgerin für die dänischen Fondsgesellschaften tätig. In diesen Positionen lag ihre Verantwortung in der Akquisition und Analyse von Objekten, die Durchführung der Due-Diligence-Prozesse, dem Ankauf und dem Immobilienmanagement.

In den vergangenen Jahren wurden für verschiedene Immobilien erworben, erfolgreich umgebaut, saniert und vermietet. Erst Verkäufe sind bereits erfolgt.

4.6. Immobilienmanagement aus einer Hand

Alle bislang erworbenen Immobilien sowie die Neuerwerbungen werden nach Ankauf vom Immobilienmanagement-Team der best property value GmbH, Delmenhorst, professionell betreut und verwaltet.



4.7. Kooperationspartner

Die Gesellschaft ist Dienstleister für ein breites Spektrum im Immobiliensektor und verfügt über hinreichende Erfahrungen und know how in den erforderlichen Bereichen.

4.8. **Die handelnden Personen**



Uwe Pempel
Geschäftsführender Gesellschafter

Jahrgang 1948

Studium der Wirtschaftspädagogik, Geschichte und Soziologie.

Langjährige selbständige Tätigkeit im Immobilienbereich, u.a. als Transaktions- und Immobilienfinanzierungsberater.

Seit 2001 zunächst im Rahmen einer Beratertätigkeit, seit 2006 als Geschäftsführer maßgeblich für den Aufbau des Deutschlandgeschäfts von Kristensen Properties verantwortlich.

Seit 2011 Geschäftsführer und Gesellschafter der Kristensen Invest GmbH.

Jahrgang 1963

Ausbildung zum Bankkaufmann und anschließendes Fachwirtstudium.

Mehr als 15 Jahre Erfahrung und Verantwortung im Bereich der gewerblichen Immobilien- und Projektfinanzierung verschiedener Banken.

Von 2007 bis Mitte 2012 Leiter der Niederlassung Bremen der Kristensen Properties GmbH.

Seit 2011 Geschäftsführer und Gesellschafter der Kristensen Invest GmbH.



Andreas Vogler
Geschäftsführender Gesellschafter

Jahrgang 1982

Studium der Betriebswirtschaftslehre.

Erfahrung in den Bereichen Projektmanagement, Asset- & Property Management; Immobilien Consulting; Research & Development.

Seit 2017 Geschäftsführer und Gesellschafter der best property value GmbH



Mouez Saad
Geschäftsführer best property value GmbH

4.9. Die Investition

Investitions- und Finanzierungsplan (PROGNOSE)

der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

	Euro	Anteil in % des Gesamtkapitals
Kaufpreis der Immobilien	2.185.000	
Grunderwerbsteuer	109.250	
Notar und Gericht	24.000	
Ankaufsprüfung, Maklercourtage	218.500	
Developmentkosten	1.113.390	
nicht abzugsfähige Vorsteuer Ankauf und Development	75.770	
Ankauf und Entwicklung Immobilien incl. Nebenkosten	3.725.910	92,57%
Finanzierungsnebenkosten	20.000	0,50%
Eigenkapitalvermittlung	70.000	1,74%
Konzeption und Marketing	120.000	2,98%
Rechts- und Beratungskosten, Gutachten	15.000	0,37%
Einrichtung Treuhandschaft + Gründung	5.000	0,12%
nicht abzugsfähige Vorsteuer Konzeption	7.885	0,20%
Liquiditätsreserve	61.205	1,52%
Summe Mittelverwendung	4.025.000	100%
Eigenkapital	25.000	
zur Zeichnung wird angeboten stilles Kapital von	1.000.000	
Agio	0	
	1.025.000	25,47%
Darlehen	3.000.000	74,53%
Summe Mittelherkunft	4.025.000	100%

4.10. Erläuterungen zum prognostizierten Investitionsplan

Der Investitionsplan wird auf der Basis des einzuwerbenden Mindestkapitals von 1.000.000,00 Euro dargestellt. Das stille Kapital kann bis zu 2.000.000,00 Euro betragen. Ein höheres stilles Kapital wird für mehr oder umfangreichere Ankäufe verwendet.

4.10.1. Mittelverwendung

Immobilienwerb inkl. Nebenkosten, Development

Die Kaufpreise für die Immobilien stehen nicht fest, weil die zu erwerbenden Immobilien erst noch auszuwählen sind. Bei den ausgewiesenen Kaufpreisen und Developmentkosten handelt es sich deshalb um Schätzungen.

Vorsteuer Ankauf und Development

Die Mietflächen sind erfahrungsgemäß nur teilweise zur Umsatzsteuerpflichtigkeit optierbar. Ein Teil der auf die prognostizierten Aufwendungen entfallenden Umsatzsteuer wird deshalb nicht als vorsteuerabzugsfähig sein und stellt deshalb Aufwand dar.

Zwischenfinanzierung

Die Aufnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln ist nicht vorgesehen.

Finanzierungskosten

Es sind Aufwendungen für Bearbeitungsgebühren der Banken geschätzt.

Kapitalvermittlung

Für die Beschaffung des erforderlichen stillen Kapitals erhält die Kristensen Invest GmbH gemäß Eigenkapitalvermittlungsvertrag eine Vergütung in Höhe von 7 % des tatsächlich vermittelten stillen Kapitals. Die ausgewiesene Prognosesumme ergibt sich bei Einwerbung des Mindestbetrages des stillen Kapitals.

Prospekt und Konzeption

Für die Erstellung der Fondskonzeption in wirtschaftlicher Hinsicht und die Erstellung des Investment Memorandums erhält die Kristensen Invest GmbH eine einmalige vertragliche Vergütung in Höhe von 120 Tsd. Euro zuzüglich Umsatzsteuer. Für Rechts- und Steuerberatung und Gutachten im Zusammenhang mit der Erstellung des Investment Memorandums sind Aufwendungen in Höhe von 15 Tsd. Euro zuzüglich Umsatzsteuer prognostiziert.

Treuhandverwaltung, Gründung, Vorsteuer

Für die Einrichtung der Treuhandverwaltung erhält die CT legal Fondstreuhand GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,5 Tsd. Euro zuzüglich der Umsatzsteuer. In dieser Position sind weiter ausgewiesen die geschätzten Kosten der Gesellschaftsgründung und Handelsregistereintragungen (0,5 Tsd. Euro), sowie nicht abzugsfähige Umsatzsteuer auf Fondsnebenkosten.

Liquiditätsreserve

Vorsorglich wurde eine Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 61 Tsd. Euro gebildet.

4.10.2. Mittelherkunft

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Inhaberin setzt sich zusammen aus der Kommanditeinlage der Verwaltungstreuhanderin in Höhe von 500,00 Euro und der SAFE 01 GmbH & Co. KG in Höhe von 24.500,00 Euro. Diese Eigenmittel sind im genannten Umfang verbindlich zugesagt.

Fremdkapital

Die Inhaberin nimmt prognosegemäß keine Zwischenfinanzierungsmittel auf. Solche Mittel sind in keinem Umfang bereits verbindlich zugesagt. Über Konditionen und Fälligkeiten der Zwischenfinanzierungsmittel sind Angaben deshalb nicht möglich.

Die Endfinanzierungsmittel in Gestalt eines oder mehrerer Bankdarlehens sollen bis zum dreifachen des stillen Kapitals betragen und sind nicht verbindlich zugesagt. Bei

Einwerbung von mehr stillem Kapital wird sich die Position entsprechend erhöhen. Die Auszahlung wird zum 01.10.2018 erwartet.

Zu den Fremdmitteln gehört weiter das stille Kapital, das Gegenstand des Angebotes ist. Es soll bis zu 2.000 Tsd. Euro betragen. Die Zeichnungsbeträge sind jeweils unverzüglich nach Abschluss des stillen Gesellschaftsvertrages zur Einzahlung fällig. Für die Prognose ist unterstellt, dass das stille Kapital spätestens am 30.09.2018 eingezahlt ist.

Die angestrebte Fremdkapitalquote beträgt rund 99 Prozent bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen. Das entspricht einer Fremdkapitalquote bezogen auf den Immobilienerwerb einschließlich der Erwerbsnebenkosten und des Budgets für die Entwicklung der Immobilien von rund 105 Prozent.

Die Aufnahme von Fremdkapital erzeugt sogenannte „Hebeleffekte“: Ist das Liquiditätsergebnis der Immobilienbewirtschaftung höher als der zu leistende Kapitaldienst, steht der Mehrbetrag für Auszahlungen an die Gesellschafter der Inhaberin zur Verfügung und erhöht somit die Auszahlungen bezogen auf das Eigenkapital der Inhaberin im Vergleich zu einer Finanzierung allein aus Eigenmitteln. Der gegenteilige Effekt (negativer Hebeleffekt) ergibt sich, wenn der Kapitaldienst höher als das Bewirtschaftungsergebnis ist.

Der prognostizierte Gesamtkapitalrückfluss vor Steuern beläuft sich auf rund 130 Prozent des vorgesehenen stillen Kapitals zuzüglich der vorgesehenen Bonusverzinsung.

Kosten der Investitionsphase (PROGNOSE)

	Euro	Anteil in % von gesamt	Anteil in % von Emissionskapital	je m ² Mietfläche
1. Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten	3.731.190	92,70%	373,12%	1.226
2. fondsabhängige Kosten:				
a. Vergütungen	190.000	4,72%	19,00%	62
b. Nebenkosten der Vermögensanlage	37.606	0,93%	3,76%	12
3. Sonstiges	5.000	0,12%	0,50%	2
4. Liquiditätsreserve	61.205	1,52%	6,12%	20
4. Gesamtaufwand	4.025.000	100,00%	392,68%	1.323

5. Die stille Beteiligung an der Inhaberin

5.1. Einführung

Dieser Abschnitt stellt die mit der stillen Beteiligung verbundenen Rechte in einer Zusammenfassung dar. Die sich aus persönlichen Verhältnissen des Anlegers ergebenden Aspekte können naturgemäß nicht erfasst werden. Dem Anlageinteressenten wird empfohlen, die im vollständigen Wortlaut abgedruckten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Verwaltungstreuhandvertrages vollständig zu prüfen und gegebenenfalls mit seinem persönlichen Berater zu erörtern. Nur die vollständigen Vertragstexte sind maßgeblich.

Zukünftige Änderungen des Gesellschaftsvertrages über die stille Beteiligung können zu Abweichungen zwischen der nachfolgenden Darstellung und dem Gesellschaftsvertrag führen.

5.2. Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Der Anleger beteiligt sich als typisch stille Gesellschafter an der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG. Der Gesamtbetrag der angebotenen Beteiligung beträgt 2.000.000,00 Euro. Die Mindesteinlage beträgt 50.000,00 Euro. **Die Mindestanzahl der zu begebenden Anteile beträgt 1. Der Mindestbetrag beträgt 50.000,00 Euro; die Komplementärin kann insoweit Abweichungen zulassen. Jede Beteiligung muss durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Gesamtanzahl der zu begebenden Anteile ist von den Zeichnungsentscheidungen der Anleger abhängig und kann nicht**

angegeben werden. Höchstens werden 20 Anteile ausgegeben.

5.3. Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der angebotenen stillen Beteiligung ergeben sich aus dem in Kapitel 11 „Der Gesellschaftsvertrag“ vollständig wiedergegebenen Gesellschaftsvertrag der stillen Gesellschaft.

Die stille Gesellschaft ist eine Gesellschaft, bei der sich eine natürliche oder juristische Person am Handelsgewerbe eines anderen mit einer Vermögenseinlage, die in dessen Vermögen übergeht, gegen einen Anteil am Gewinn, beteiligt. Nach außen hin tritt der (typisch) stille Gesellschafter im Gegensatz zu einer Handelsgesellschaft in der Rechtsform einer OHG oder KG nicht als Träger eines gemeinschaftlichen Handelsunternehmens in Erscheinung. Somit erfolgt keine Handelsregistereintragung des stillen Gesellschafters. Dieser beteiligt sich lediglich (still) an der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG.

Mit den Anteilen verbunden ist das Recht auf Gewinnbeteiligung (Abschnitt 5.3.1). Dem stillen Gesellschafter stehen über die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte gemäß § 233 HGB hinaus das Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Inhaberin (Abschnitt 5.3.4.1), alle Informations- und Kontrollrechte, die auch einem Kommanditisten der Inhaberin zustünden (Abschnitt 5.3.4) und das Recht zu, dass die Inhaberin bestimmte Beschlüsse nur mit seiner Einwilligung fassen darf

(Abschnitt 5.3.4.3). Über anstehende Beschlussfassungen der Inhaberin im schriftlichen Verfahren ist der Anleger zu informieren wie ein Gesellschafter der Inhaberin (Abschnitt 5.3.4).

Laut Gesellschaftsvertrag verfügt der Anleger weiter u. a. über das Recht zur Übertragung oder Verpfändung der Beteiligung mit schriftlicher Zustimmung der Inhaberin (Abschnitt 5.7), das Recht zur Kündigung des stillen Kapitals (Abschnitt 5.3.2) und auf bedingte Rückzahlung des stillen Kapitals (Abschnitt 5.3.5) zu.

5.3.1. Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Dem Anleger steht eine feste Verzinsung des stillen Kapitals in Höhe von 6,00% per annum unabhängig vom Betriebsergebnis der Inhaberin zu. Der Anleger erhält weiter eine Bonusverzinsung von einmalig 0,75 % jeweils nach Wiederveräußerung einer Immobilie.

Die Rückzahlung des stillen Kapitals erfolgt vorbehaltlich des nachstehend dargestellten Rangrücktritts zum Ende der Kündigungsfrist nach Kündigung des stillen Gesellschaftsverhältnisses durch den Anleger oder die Inhaberin.

Die Forderungen aus der stillen Gesellschaft treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Inhaberin im Rang zurück. Die Auszahlung von Gewinnanteilen sowie die Zahlung des Abfindungsguthabens einschließlich Zinsen stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Inhaberin hierdurch ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt

wird. Die Forderungen aus der stillen Gesellschaft werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Inhaberin oder der Liquidation der Inhaberin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger bedient. Untereinander werden stille Gesellschafter in einem solchen Fall gleichrangig behandelt, d.h. soweit der Rangrücktritt zu einem Auszahlungshindernis führt, werden die Ansprüche aller stillen Gesellschafter nach Maßgabe des von ihnen bereitgestellten stillen Kapitals quotal befriedigt.

5.3.2. Laufzeit, Beendigung

Die stille Beteiligung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023. Sie kann vom Anleger mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erstmals zum 31.12.2023 gekündigt werden. Von der Inhaberin kann die stille Beteiligung mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erstmals zum 31.12.2020, frühestens aber zum Ende des vierundzwanzigsten Kalendermonats seit dem Zeitpunkt des Erwerbs der stillen Beteiligung, gekündigt werden. Im Falle vorzeitiger Fertigstellung und Veräußerung von Immobilien kann die Inhaberin das Kapital vorzeitig, frühestens aber 24 Monate nach Zeichnung der stillen Beteiligung, zurückzahlen.

5.3.3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung steht allein der Inhaberin zu, die sie auch selbst wahrnimmt.

5.3.4. Mitwirkungs- und Entscheidungsrechte

5.3.4.1. Teilnahme an Gesellschafterversammlungen

Zu Gesellschafterversammlungen der Inhaberin sind der Anleger und die Verwaltungstreuhanderin stets zu laden. Für die Einladung gelten alle Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin, die für Kommanditisten der Inhaberin vorgesehen sind. Der Anleger hat alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations- und Kontrollrechte wie ein an der Inhaberin beteiligter Kommanditist.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet, soweit nicht im Umlaufverfahren entschieden wird, auf Einladung der persönlich haftenden Gesellschafterin nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr, spätestens aber bis zum Ablauf des zehnten Monats des laufenden Wirtschaftsjahres am Sitz der Gesellschaft statt. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von vier Wochen.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen der Inhaberin sind einzuberufen, wenn dies unter schriftlicher Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung von der Verwaltungstreuhanderin verlangt wird. Sollte die Inhaberin einem ordnungsgemäßen Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nachkommen, so ist die Verwaltungstreuhanderin berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

Der Anleger ist berechtigt, selbst, durch die Verwaltungstreuhanderin oder durch einen Bevollmächtigten an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen. Es steht ihm frei, sich in der Gesellschafterversammlung durch ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- o-

der rechtsberatenden Berufe vertreten zu lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Bevollmächtigte haben auf Verlangen einen Identitätsnachweis zu erbringen. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt der Anleger selbst.

Die Gesellschafterversammlung wird durch ein Mitglied der Geschäftsleitung der Komplementärin als Vorsitzenden geleitet. Sie ist beschlussfähig, wenn an ihr Gesellschafter beteiligt oder vertreten sind, die mindestens 50 % des stimmberechtigten Kapitals der Inhaberin auf sich vereinigen. Sollte die ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig sein, so hat die Komplementärin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig. Darauf hat sie in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

5.3.4.2. Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren

Die Inhaberin kann nach dem für sie maßgeblichen Gesellschaftsvertrag Beschlüsse auch außerhalb von Versammlungen im Umlaufverfahren fassen. Die von der Inhaberin gegenüber ihren Gesellschaftern dabei zu beachtenden Regelungen gelten für die Verwaltungstreuhanderin entsprechend mit der Maßgabe, dass Ladungen, Mitteilungen und Protokolle der Verwaltungstreuhanderin zuzuleiten sind.

Dies gilt auch insoweit, als der Gesellschaftsvertrag der Inhaberin stillen Gesellschaftern die folgenden Rechte einräumt:

Widerspruch gegen eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren durch Mitteilung in Schriftform an die Gesellschaft, die spätestens eine Woche vor Ablauf der für die schriftliche Beschlussfassung bestimmten Frist eingegangen sein muss, und die Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände.

Der Anleger wird durch die Verwaltungstreuhanderin unverzüglich über Ladungen zu Gesellschafterversammlungen und in Gang gesetzte Umlaufverfahren der Inhaberin informiert.

Folgende Rechte macht die Verwaltungstreuhanderin nur geltend, wenn dies von stillen Gesellschaftern (einschließlich der Kapitalgeberin) in Textform verlangt wird, die 50% oder mehr des gesamten stillen Kapitals auf sich vereinigen, verlangt wird. Diese sind das Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der Inhaberin, Widerspruch gegen die Beschlussfassung im Umlaufverfahren und die Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände.

Im Falle des Widerspruchs der Verwaltungstreuhanderin ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung einzuberufen.

5.3.4.3. Wesentliche Entscheidungen der Inhaberin

Im Innenverhältnis bedürfen bestimmte Rechtsgeschäfte und Handlungen der Inhaberin der Einwilligung der Verwaltungstreuhanderin.

Die Verwaltungstreuhanderin erteilt eine solche Zustimmung nur, wenn stille Gesellschafter, die über 50% oder mehr des gesamten Kapitals verfügen dies beschließt. Es handelt sich um folgende Tatbestände:

- Jede Änderung des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin;
- der Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Beteiligungen sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Inhaberin zum Gegenstand haben, ausgenommen die Begründung stiller Gesellschaften bis zum Gesamtbetrag von 2.000.000,00 Euro;
- die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen durch die Inhaberin;
- Handlungen und Rechtsgeschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Inhaberin hinausgehen. Der Abschluss von Verträgen zur Durchführung der Modernisierungsarbeiten an den Immobilien, der Abschluss von Mietverträgen sowie der Abschluss anderer Verträge in Höhe von bis zu 250.000,00 € gilt nicht als über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehend; bei Dauerverträgen oder Sukzessivlieferverträgen ist für die Berechnung der undiskontierte Gesamtbetrag der

finanziellen Verpflichtung aus dem jeweiligen Vertrag maßgeblich;

- die Aufnahme bzw. die Inanspruchnahme von Darlehen durch die Inhaberin in Höhe von mehr als insgesamt 250.000,00 € über die im Gesellschaftsvertrag der Inhaberin unter 9.3.5 genannten Darlehen in Höhe von des dreifachen des Gesamtbetrages der stillen Beteiligungen zur kurzfristigen und langfristigen Finanzierung der Investition hinaus;
- die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
- die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten;
- der Abschluss von Anstellungsverträgen und die Erteilung von Pensionszusagen.

Die Zustimmung der Verwaltungstreuhanderin gilt für den Abschluss folgender Verträge durch die Inhaberin und die Bestellung der zur Realisierung der Baumaßnahmen erforderlichen dinglichen Rechte und Baulastbestellungen und die Übernahme entsprechender Verpflichtungen als unwiderruflich erteilt:

- Verträge zur wirtschaftlichen, juristischen und technischen Prüfung der Immobilien und ihrem Erwerb einschließlich Maklerverträgen;
- Konzeptionsvertrag mit der Kristensen Invest GmbH über die Erstellung eines Beteiligungskonzeptes und eines Investment Memorandums zur Einwerbung

stiller Beteiligungen gegen eine Vergütung in Höhe von bis zu EUR 80.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

- Vertrag über die Vermittlung stiller Beteiligungen mit der Kristensen Invest GmbH bis zu einem Gesamtbetrag von 2.000.000,00 Euro gegen eine Vergütung in Höhe von bis zu 5% des vermittelten stillen Kapitals;
- Rechts- und Steuerberatungsverträge im Zusammenhang mit der Kapitaleinwerbung gegen eine Vergütung bis zur Höhe von EUR 15.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;
- Darlehensverträge bis zur Höhe des dreifachen des Gesamtbetrages der stillen Beteiligungen zur kurzfristigen und langfristigen Finanzierung der Investition einschließlich Zinssicherungsgeschäften sowie die damit im Zusammenhang stehenden Sicherheitenverträge und dinglichen Belastungen der Immobilien;
- Verträge über Asset Management und Property Management für die Immobilien;
- Verwaltungstreuhandvertrag.

Namentlich gilt die Zustimmung auch für den Abschluss der vorgenannten Verträge mit der Kristensen Invest GmbH und ihr verbundenen Unternehmen.

5.3.4.4. Mehrheitserfordernisse

Verfahrenstechnisch bedürfen die in Abschnitt 5.3.4.3 aufgeführten

Rechtsgeschäfte und Handlungen der Inhaberin der Einwilligung der Verwaltungstreuhanderin. Sie erteilt diese nur, wenn dies von stillen Gesellschaftern beschlossen wird, die 50% oder mehr des gesamten stillen Kapitals der Inhaberin auf sich vereinigen.

5.3.5. Rückzahlung des stillen Kapitals

Zum Ablauf der Kündigungsfrist ist das stille Kapital zurückzuzahlen.

Die Forderungen des Anlegers aus der stillen Gesellschaft treten allerdings gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Inhaberin im Rang zurück. Die Auszahlung von Gewinnanteilen sowie die Zahlung des Abfindungsguthabens einschließlich Zinsen stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Inhaberin hierdurch ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Forderungen aus der stillen Gesellschaft werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Inhaberin oder der Liquidation der Inhaberin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger, aber vor Auszahlungen an Gesellschafter der Inhaberin bedient.

5.4. Von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelungen

Entgegen §§ 231 und 232 HGB ist der stille Gesellschafter an den Gewinnen, aber nicht an den Verlusten der Inhaberin beteiligt. § 235 Abs. 2 HGB sieht vor, dass der stille Gesellschafter grundsätzlich auch nach Beendigung der stillen Gesellschaft an den schwebenden Geschäften teilnimmt. Dies sieht der Gesellschaftsvertrag nicht vor, weil

der Anleger eine feste Gewinnbeteiligung erhält. Dem stillen Gesellschafter sind über die gesetzliche Regelung des § 233 Abs. 2 HGB hinaus Informations- und Kontrollrechte, das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Inhaberin und Einwilligungsvorbehalte für bestimmte Beschlussgegenstände eingeräumt.

5.5. Abweichende Rechte der Gesellschafterinnen der Inhaberin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die mit der Kommanditbeteiligung an der Inhaberin verbundenen Hauptrechte für die Gründungskommanditisten und die persönlich haftende Gesellschafterin als derzeitige Gesellschafter einerseits und für den Anleger andererseits stimmen grundsätzlich nicht überein, weil die Beteiligung als stiller Gesellschafter einen grundlegend anderen Charakter hat als die Beteiligung an der Inhaberin als Komplementärin oder Kommanditist. Namentlich geht die stille Beteiligung in das Vermögen der Inhaberin über, erhält der Anleger eine feste Gewinnbeteiligung des stillen Kapitals unabhängig vom Betriebsergebnis der Inhaberin und gegebenenfalls eine Bonusverzinsung (siehe Abschnitt 5.3.1) und ist er an einem Verlust und an stillen Reserven der Inhaberin nicht beteiligt.

Ehemaligen Gesellschaftern stehen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Inhaberin nicht zu; solche Ansprüche können deshalb nicht beschrieben werden.

5.6. **Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption**

Der Anleger erzielt im Grundsatz Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Die Einkünfte unterliegen beim Anleger der Abgeltungsbesteuerung des § 32d Abs. 1 EStG (25 % Abgeltungssteuersatz).

Die Prospektverantwortliche und Anbieterin sowie die Inhaberin oder eine andere Person übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Konzeption kann dem Kapitel 7 „Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

5.7. **Übertragbarkeit der Vermögensanlage**

Der Anleger und sein Rechtsnachfolger können ihre Beteiligung nach Zustimmung der Inhaberin ganz oder teilweise zum 31.12. eines jeden Jahres auf einen Dritten im Wege der Abtretung übertragen oder diese verpfänden. Der Übernehmer tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Anlegers.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Inhaberin gegen den Anleger.

Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens 50.000,00 Euro beträgt. Jede stille Beteiligung muss durch 500 ohne Rest teilbar sein.

Soweit vorstehend dargestellt ist die freie Handelbarkeit der stillen Beteiligung eingeschränkt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt besteht. Deshalb kann es für einen Anleger schwierig oder unmöglich sein, einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage und kann auch deutlich unter dem ursprünglichen Erwerbspreis liegen.

5.8. **Zahlstelle**

Die Inhaberin SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG, Geschäftsanschrift: Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst, fungiert als Zahlstelle und führt die Zahlungen an die Anleger aus. Sie hält auch das Investment Memorandum, das Vermögensanlagen-Informationenblatt, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereit.

5.9. **Zahlung des Beteiligungsbetrages**

Der Anleger hat den Beteiligungsbetrag nach Vollzug der Beteiligungsunterlage unverzüglich einzuzahlen.

Die Zahlung ist auf das nachstehende Konto der Inhaberin, SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG, einzuzahlen:

Bank: Bremische Volksbank eG

**IBAN:
DE70 2919 0024 0039 2871 00**

BIC: GENODEF1HB1

5.10. **Entgegennahme der Beteiligungsvereinbarung**

Die Beteiligungsunterlage des Anlegers nimmt die Inhaberin, SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG entgegen.

**SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG
Lange Straße 39,
27749 Delmenhorst
Tel.: +49 (4221) 15542 22
Fax: +49 (4221) 15542 49**

Die Beteiligung erfolgt durch Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages. Mit der Unterzeichnung nimmt der Anleger zugleich das Angebot auf Abschluss des Verwaltungstreuhandvertrages an. Verwaltungstreuhanderin ist die

**CT legal Fondstreuhand GmbH
ABC-Straße 38, 20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 30700889-30
Fax: +49 (40) 30700889-9
E-Mail: office@fondstreuhand.ctlegal.de**

5.11. **Zeichnungsfristen**

Die Zeichnungsfrist für die Beteiligung an der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG beginnt mit dem Datum der Prospektaufstellung und endet am 31.12.2018. Die Inhaberin kann die einmalige Verlängerung der Zeichnungsfrist längstens bis zum 30.06.2019 beschließen. Die Zeichnung wird mit Vollplatzierung des einzuwerbenden Kapitals vorzeitig geschlossen. Die Möglichkeit, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, besteht nur im Falle des Verzuges mit der Einzahlungsverpflichtung des Anlegers. Andere Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

5.11.1. Teilbeträge

Das Angebot erfolgt nicht gleichzeitig in verschiedenen Staaten mit bestimmten Teilbeträgen.

5.11.2. Erwerbspreis

Der Erwerbspreis für die stille Beteiligung beträgt gemäß Gesellschaftsvertrag mindestens 50.000,00 Euro. Jede stille Beteiligung muss durch 500 ohne Rest teilbar sein.

5.11.3. Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten

5.11.3.1. Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb

Im Zusammenhang mit dem Erwerb können gegebenenfalls die folgenden Kosten anfallen:

Kosten für den eigenen Makler und / oder Berater, falls sich der Anleger von sich aus und ohne Mitwirkung der Inhaberin zur Einschaltung dieser Personen entscheidet. Kosten einer Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs einschließlich Zinsen, von der wegen der damit verbundenen besonderen Risiken ausdrücklich abgeraten wird, sofern sich der Anleger gleichwohl hierzu entscheidet. Sämtliche Bankgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung der Einlage. Die Höhe der vorgenannten Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

Gegebenenfalls fallen Verzugskosten an und Schadenersatzpflichten, wenn der Anleger mit der Leistung der Einlage in Verzug gerät.

Erbringt der Anleger seine Einlage trotz schriftlicher Aufforderung

und Nachfristsetzung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, ist die Inhaberin berechtigt, vom Beteiligungsvertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten. In diesem Falle besteht die Verpflichtung zur Zahlung einer Schadenspauschale in Höhe von 2 % der Pflichteinlage.

5.11.3.2. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Verwaltung können Kosten entstehen für Reisekosten für die Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Gesellschafterversammlungen oder Kosten der Bevollmächtigung und des Bevollmächtigten für Gesellschafterversammlungen, für Aufwendungen bei der Ausübung des Rechts zur Einsichtnahme in Bücher und Aufzeichnungen oder die diesbezügliche Beauftragung eines von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen sowie für Kommunikations- und Portokosten für die Kommunikation mit der Inhaberin oder der Verwaltungstreuhanderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen. Ferner können Bankgebühren anfallen. Diese Kosten entstehen jeweils individuell, ihre Höhe ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung entstehen ferner in Höhe der jährlichen Treuhandgebühr von anfänglich 0,4 % des stillen Kapitals zuzüglich gesetzlicher MwSt., die aber von der Inhaberin übernommen bzw. unmittelbar beglichen werden.

5.11.3.3. Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung

Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung können entstehen, wenn der Anleger seine stille Beteiligung an der Inhaberin überträgt. Dazu gehören Kosten für den eigenen Makler oder Berater, falls der Anleger solche Dienstleister selbst einschaltet. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig. Schließlich können dem Anleger Kosten für die Ablösung einer von ihm individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung entstehen, von der wegen der damit verbundenen besonderen Gefahren abgeraten wird.

5.11.3.4. Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung

Gegebenenfalls entstehende Kosten der Auseinandersetzung, wenn der Anleger vorzeitig aus der Gesellschaft ausscheidet. Eine konkrete Bezifferung dieser Kosten ist derzeit nicht möglich, weil sie von mehreren nicht feststehenden Faktoren abhängt.

5.11.3.5. Vollständigkeit

Darüber hinaus entstehen dem Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbundene Kosten.

5.11.4. Umstände, die zu weiteren Leistungspflichten führen

Der Erwerber der Vermögensanlage ist unter folgenden Umständen verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen:

5.11.4.1. Haftung

Die Haftung des Anlegers wird durch die für stille Gesellschafter geltenden Grundsätze gemäß §§ 230 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) geregelt. Eine Außenhaftung des Anlegers besteht demnach nicht. Gemäß § 230 Abs. 1 HGB wird aus den im Betrieb geschlossenen Geschäften allein die Inhaberin, also die SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG, berechtigt und verpflichtet. Der Anleger haftet nach Einzahlung seiner Einlage den Gläubigern der Inhaberin nicht. Im Innenverhältnis können Leistungspflichten entstehen, wenn der Anleger Gründe für Schadenersatzansprüche der Inhaberin oder der Gesellschafter verwirklicht.

5.11.4.2. Nachschüsse

Eine Nachschusspflicht, also eine Zahlungspflicht im Verhältnis zur

Inhaberin, ist gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen. Das gilt auch für den Fall der Liquidation.

5.11.4.3. Sonstige Umstände

Den Anleger trifft auch die Verpflichtung zur Zahlung von Einkommensteuer nach Maßgabe der steuerlichen Behandlung seines Ertrags aus der stillen Beteiligung an der Inhaberin.

Eine vollständige oder teilweise Finanzierung der Beteiligung (Anteilsfinanzierung), die zu individuellen weiteren Zahlungspflichten des Anlegers führen kann und von der abgeraten wird, ist nicht Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes und wird von keiner der in diesem Investment Memorandum genannten Gesellschaften angeboten.

5.11.4.4. Vollständigkeit

Über die in diesem Abschnitt dargestellten Leistungen hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage unter keinen Umständen verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

5.11.5. Anlegerkreis

Das Angebot richtet sich an unternehmerisch orientierte in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger mit mittelfristigem Anlagehorizont, die die hier angebotene Beteiligung entsprechend ihrer individuellen Anlagestrategie ihrem Portfolio beimischen.

6. Anleger-Ergebnisrechnung (PROGNOSE)

nachstehende Tabelle fasst die prognostizierten Ergebnisse für eine Musterbeteiligung von 50.000,00 Euro zusammen, die sich bei der für Prognosezwecke angenommenen Fondslaufzeit bis zum 31.12.2021 ergeben.

Der Anleger erhält für die Bereitstellung des stillen Kapitals eine feste jährliche Ergebnisbeteiligung von 6,00 % per annum und eine Bonusverzinsung von einmalig 0,75 % des stillen Kapitals je wiederveräußerter Immobilie. Die

6.1. Liquiditätsergebnis der Beteiligung (PROGNOSE)

Übersicht für eine Beteiligung in Höhe von Euro 50.000 (PROGNOSE)

Beträge in Euro	Kapital	Ergebnis	Steuerlast	Gesamterfolg	in % des Kapitals
Barrückfluss vor Steuern	50.000	15.000		65.000	130,0%
Barrückfluss nach Steuern (*)					
Steuersatz 25 %	50.000	15.000	-3.956	61.044	122,1%
(*) inkl. Solidaritätszuschlag, bei Abgeltungsbesteuerung					

6.2. Steuerliche Ergebnisrechnung (PROGNOSE)

Steuerplanrechnung (PROGNOSE)

alle Beträge in Euro	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Steuerliches Ergebnis der stillen Beteiligungen	15.000	60.000	60.000	60.000	60.000	45.000
Einkommensteuerbelastung / -entlastung	-3.956	-15.825	-15.825	-15.825	-15.825	-11.869
Kapitalertragsteuerabzüge	0	0	0	0	0	0
Gewerbesteueranrechnung	0	0	0	0	0	0
Gesamtsteuerbelastung	3.956	15.825	15.825	15.825	15.825	11.869

Die Gesamtsteuerbelastung ist berechnet für den Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag

Erläuterung:

Die steuerlichen Ergebnisse der stillen Gesellschafter sind Einkünfte aus Kapitalvermögen, die regelmäßig mit dem Abgeltungssteuersatz von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag besteuert werden (Steuerbelastung exklusiver etwaiger Kirchensteuer).

6.3. **Zahlungsfluss- und Kapitalrückflussrechnung (PROGNOSE)**

für eine Beteiligung von 50.000 Euro

Kapitalrückflussrechnung
(PROGNOSE)

Beträge in Euro	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summen
1. Gewinnauszahlung	750	3.000	3.000	3.000	3.000	2.250	15.000
2. Steuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	-198	-791	-791	-791	-791	-593	-3.956
Zahlungsfluss nach max.							
3. Steuerbelastung	552	2.209	2.209	2.209	2.209	1.657	11.044
4. Gebundenes Kapital am Anfang der Periode	0	-49.448	-47.239	-45.030	-42.822	-40.613	11.044
5. Gewinnauszahlung *)	750	3.000	3.000	3.000	3.000	2.250	15.000
6. Steuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	-198	-791	-791	-791	-791	-593	-3.956
7. Eigenkapitaleinzahlung (-)/-rückzahlung (+)	-50.000	0	0	0	0	50.000	0
8. Summe der Einzahlungen (-) / des Rückflusses (+)	-49.448	2.209	2.209	2.209	2.209	51.657	11.044

1. Feste Gewinnbeteiligung des stillen Kapitals, ggf. zuzüglich Schlussbonus
2. Steuerlast / Steuererstattung
3. Nettozahlungsfluss an den Anleger nach maximaler Steuerbe- bzw. -entlastung
4. Gebundenes Kapital
5. Feste Gewinnbeteiligung des stillen Kapitals, ggf. zuzüglich Bonusverzinsung
6. Maximale Steuerbelastung wie Ziffer 2
7. Einzahlung / Rückzahlung des stillen Kapitals
8. Netto-Kapitalein- bzw. -auszahlungen.

7. Steuerliche Grundlagen

7.1. Vorbemerkung

Dieser Abschnitt stellt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dar. Er beruht auf dem aktuellen Stand der Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung und schriftlich ergangener Finanzverwaltungsanweisungen zum Prospektaufstellungsdatum. Änderungen der Gesetze, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerlichen Grundlagen haben.

Das Angebot richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, die ihre Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen halten. Die Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption ist auf diesen Personenkreis beschränkt. Für gewerbliche Investoren mit Zugehörigkeit der Beteiligung zu einem Betriebsvermögen und für Anleger, die in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, ergeben sich hiervon abweichende Auswirkungen. Die Hinzuziehung des persönlichen Steuerberaters wird grundsätzlich angeraten, da individuelle Verhältnisse des Anlegers notwendigerweise nicht berücksichtigt sein können.

Die Ausarbeitung und Darstellung der steuerlichen Konzeption erfolgten nach bestem Wissen und Gewissen. Es kann keine Gewähr für die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen durch das zuständige Betriebsfinanzamt der Gesellschaft im Rahmen des Veranlagungsverfahrens bzw. durch eine steuerliche Außenprüfung übernommen werden. Die wesentli-

chen steuerlichen Risiken sind in Abschnitt 3 „Risiken“ ab Seite 3 beschrieben.

7.2. Besteuerung in der Erwerbsphase

7.2.1. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der stillen Beteiligung löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Der Erwerb von Immobilien durch die Inhaberin unterliegt gemäß §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 1 S. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) der Grunderwerbsteuer. Der Grunderwerbsteuersatz wird von den Bundesländern festgelegt und beträgt in 2018 in Niedersachsen 5 % der Bemessungsgrundlage, hier den Anschaffungskosten (Kaufpreis nebst Nebenkosten).

7.2.2. Umsatzsteuer

Der Erwerb der stillen Beteiligung an der Inhaberin ist gemäß § 4 Nr. 8 Buchst. f des Umsatzsteuergesetzes (UStG) umsatzsteuerfrei.

7.3. Besteuerung in der Nutzungsphase

7.3.1. Einkommensteuer

7.3.1.1. Einkunftsarten

Der Anleger erzielt aus seiner stillen Beteiligung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Einnahmen (Gewinnanteile) werden nach § 11 Abs. 1 EStG steuerlich in dem Jahr erfasst, in dem sie dem stillen

Gesellschafter zufließen. Das ist regelmäßig der Zeitpunkt, in dem die Gewinnanteile an den stillen Gesellschafter ausgezahlt werden.

Die Inhaberin wird Immobilien erwerben, revitalisieren, nachvermieten und wieder veräußern. Damit ist die Inhaberin gewerblich tätig im Sinne des § 15 Absatz 2 Einkommenssteuergesetz (EStG). Sie erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

7.3.1.2. Einkunftserzielungsabsicht

Eine sogenannte Einkunftserzielungsabsicht auf der Ebene des Anlegers ist Voraussetzung für die Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte. Hierunter versteht man die Absicht, über die Dauer der Beteiligung einen Totalgewinn zu erzielen.

Eine Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs kann den Totalüberschuss verhindern. Eine individuelle Fremdfinanzierung, von der die Anbieterin und Prospektverantwortliche abrä, sollte deshalb stets mit dem steuerlichen Berater abgestimmt werden. Die Gewinnerzielungsabsicht wird nur bejaht, wenn ein Totalüberschuss unter Berücksichtigung aller Werbungskosten vorliegt.

7.3.1.3. Gewinnermittlung

Für die Ermittlung der Kapitaleinkünfte des Anlegers sind §§ 2 Absatz 2 S. 2, 20 Absatz 9 EStG einschlägig. Danach ist Bemessungsgrundlage der Abgeltungssteuer in der Regel der Bruttobetrag der Kapitaleinkünfte.

Die Inhaberin ist als Handelsgesellschaft zur Führung von Büchern verpflichtet (§§ 264 ff Handelsgesetzbuch (HGB)) und ermittelt ihren Gewinn nach handelsrechtlichen Vorschriften im Wege der jährlichen Bilanzierung (§§ 266 ff HGB). Die stille Gesellschaft als solche ist kein Kaufmann und unterliegt selbst keiner Buchführungspflicht. Der Gewinn des stillen Gesellschafters

wird unmittelbar aus dem Jahresabschluss der Inhaberin abgeleitet und in ihm als Aufwand berücksichtigt.

7.3.1.4. Werbungskosten und Anschaffungskosten

Individuelle Fremdfinanzierungskosten des Anlegers, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung stehen und von ihm aufgrund einer eigenen Verpflichtung gezahlt werden, sind Werbungskosten des Anlegers (Teilziffer 12 des „Fonds-Erlasses“), aber vom Abzug ausgeschlossen (§ 20 Abs. 9 EStG).

7.3.1.5. Absetzung für Abnutzung

Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten von Grund und Boden unterliegen nicht der Abschreibung.

Es erfolgt bei der Inhaberin keine planmäßige Abschreibung der Anschaffungskosten (Kaufpreis) und der Nebenkosten (z. B. Notarkosten, Grundbuchkosten etc.) der Immobilien, weil diese dem Umlaufvermögen zuzuordnen ist.

7.3.2. Verlustausgleichsbeschränkungen

7.3.2.1. Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen (§ 15b EStG)

Gemäß § 15b Absatz 1 EStG dürfen Verluste aus sogenannten Steuerstundungsmodellen nicht mit Einkünften aus Gewerbebetrieb oder mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Die Vorschrift ist auch bei stiller Beteiligung anwendbar (§ 20 Abs. 7 EStG). Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn die Gestaltung ei-

ner Kapitalanlage auf steuerliche Vorteile in Form von der Erzielung negativer Einkünfte abstellt und dem Anleger zumindest in der Anfangsphase der Investition die Möglichkeit geboten wird, Verluste mit den übrigen Einkünften zu verrechnen. Nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007, Seite 542) liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn die Verlustquote in der Verlustphase 10 % des Gesellschaftskapitals übersteigt. Für den Anleger ergibt sich eine Verlustquote nicht, weil ihm Verluste der Inhaberin nicht zugerechnet werden.

7.3.2.2. Verluste und Entnahmen bei beschränkter Haftung gemäß § 15a EStG

Der stillen Gesellschafter zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft darf gemäß §§ 15a Absatz 1, 20 Abs. 4 EStG weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Soweit ein negatives Kapitalkonto durch Entnahmen entsteht oder sich erhöht, ist dem stillen Gesellschafter vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen der Betrag der Entnahme gemäß § 15a Absatz 3 EStG als Gewinn zuzurechnen.

Da eine Verlustbeteiligung des stillen Gesellschafters nicht stattfindet, ist sein steuerliches Kapitalkonto stets positiv, so dass eine Verlustausgleichsbeschränkung oder die Zurechnung von Entnahmen als steuerpflichtige Einkünfte nicht zum Zuge kommen.

7.3.2.3. Verlustrücktrag und Verlustvortrag gemäß § 10d EStG

Nach § 10d Abs. 1 EStG können nicht ausgleichsfähige Verluste des jeweiligen Veranlagungsjahres auf das Vorjahr bis zur Höhe von 511.500,00 Euro und bei zusammenveranlagten Ehe-

paaren von 1.023.000,00 Euro zurückgetragen werden. In den folgenden Veranlagungsjahren können gemäß § 10d Abs. 2 EStG je Veranlagungsjahr nur bis zur Höhe von 1 Mio. Euro und bei zusammenveranlagten Ehepaaren 2 Mio. Euro unbeschränkt und darüber hinaus beschränkt auf 60 % des übergelassenen Gesamtbetrages der Einkünfte abgezogen werden.

7.3.2.4. Verrechnungsbeschränkung für Verluste aus Kapitaleinkünften

Verluste aus Kapitalvermögen dürfen gemäß § 20 Absatz 6 Satz 2 EStG nicht mit anderen Einkünften verrechnet oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie können nur noch mit künftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden.

7.3.3. Steuersätze

In Deutschland ansässige Anleger unterfallen als natürliche Personen der unbeschränkten Steuerpflicht nach § 1 Absatz 1 Satz 1 EStG.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen gemäß § 32d Absatz 1 EStG einer Abgeltungssteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Soweit die Besteuerung nach der tariflichen Einkommensteuer günstiger ist, kann der Steuerpflichtige einen Antrag auf Besteuerung der der Abgeltungssteuer unterworfenen Einkünfte stellen. Ein Werbungskostenabzug findet dabei nicht statt. Berücksichtigt wird der Sparerpauschbetrag gemäß § 20 Absatz 9 EStG von 801,- Euro (für zusammenveranlagte Ehepaare 1.602,- Euro), der pro Veranlagungsjahr von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen des Steuerpflichtigen abgezogen wird.

Die Kapitaleinkünfte unterliegen der Zinsabschlagsbesteuerung gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 3 EStG, d. h. die Inhaberin ist vorbehaltlich bestimmter Sondertat-

bestände zur Einbehaltung und Abführung der Zinsabschlagssteuer verpflichtet.

Dem Anleger wird empfohlen, mit seinem persönlichen Steuerberater die Möglichkeiten nach den §§ 44a, 44b EStG zu erörtern, die Voraussetzungen für eine Abstandsnahme vom Steuerabzug oder der Erstattung der Abschlagssteuer zu klären. Bleibt es beim Abzug, findet eine etwa mögliche Korrektur aufgrund von Steuerbefreiungsvorschriften erst auf der Ebene der Ermittlung des Jahressteuerergebnisses des Anlegers statt.

7.3.4. Zurechnung der Einkünfte und Besteuerungsverfahren

Der an der Inhaberin still beteiligte Anleger ist steuerlich nicht Mitunternehmer der Inhaberin, da er nach den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen am Verlust und den stillen Reserven der Inhaberin nicht beteiligt ist. Die Zurechnung des steuerlichen Ergebnisses erfolgt deshalb stets in Höhe des tatsächlich bezogenen Gewinnanteils.

7.3.5. Kirchensteuer

Die Mitglieder einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft werden zu einer Kirchensteuer nach den Landeskirchensteuergesetzen herangezogen. Je nach Bundesland beträgt der Steuertarif 8 % oder 9 % der Einkommensteuer (gegebenenfalls mit einer Kappung). Gezahlte Kirchensteuer ist als Sonderausgabe im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer abzugsfähig. In der Prospektkalkulation ist die Kirchensteuer nicht berücksichtigt.

7.3.6. Gewerbesteuer

Die stille Gesellschaft ist als solche nicht gewerbesteuerpflichtig.

Die Inhaberin unterliegt als stehender Gewerbebetrieb den Vorschriften des

Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und unterliegt damit gemäß § 2 Absatz 1 S. 1 GewStG der Gewerbesteuer. Besteuert wird der nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zu ermittelnde und um bestimmte Zu- und Abschläge korrigierte Gewinn (§§ 7 - 9 GewStG). 3,5 % des abgerundeten Gewinns (sogenannte Steuermesszahl, § 11 Absatz 2 GewStG) sind der Steuermessbetrag, der mit dem örtlichen, von der Sitzgemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert die zu entrichtende Gewerbesteuer ergibt (§ 16 GewStG).

7.3.7. Umsatzsteuer

Die stille Gesellschaft nimmt als solche nicht am allgemeinen Geschäftsverkehr teil. Sie ist deshalb kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) und unterliegt keinen umsatzsteuerlichen Pflichten.

Gemäß § 1 UStG unterliegen Umsätze aus Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, der Umsatzsteuer. Die Inhaberin bezieht aus der Vermietung grundsätzlich Umsätze nach § 1 UStG. Die Vermietungseinkünfte sind jedoch gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreite Leistungen, so dass der Abzug der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer anderer Unternehmer (Vorsteuer) gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 UStG ausgeschlossen ist. Auf diese Umsatzsteuerbefreiung kann hinsichtlich der gewerblich vermieteten Räume an andere Unternehmer für dessen Unternehmen verzichtet werden (§ 9 UStG). Bei dieser von der Inhaberin auch im gesetzlich zulässigen Rahmen beabsichtigten Optierung zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG sind die aus der Vermietung erzielten Umsätze gemäß §§ 10 Abs. 1 S. 1, 12 Abs. 1 UStG der Umsatzsteuer von 19 % der Entgelte unterworfen. Zudem kann die Inhaberin Vorsteuer geltend machen, soweit auf die der Option unterfallenden vermieteten Einheiten steuerpflichtige

Eingangsrechnungsbeträge entfallen. Bei Eingangsrechnungen für steuerpflichtige Leistungen, die eine gesamte Immobilie betreffen, ist eine Aufteilung nach dem Verhältnis der steuerfreien zu den steuerpflichtigen vermieteten Flächen herzustellen.

7.3.8. Grundsteuer

Die stille Gesellschaft unterliegt nicht der Grundsteuer.

Grundsteuerpflichtig ist die Inhaberin. Gemäß § 2 Grundsteuergesetz (GrStG) ist für ein im Inland belegener Grundbesitz Grundsteuer zu entrichten. Die Höhe der Grundsteuer wird aus dem Einheitswert des betreffenden Grundstücks, der Steuermesszahl sowie einem von der zuständigen Gemeinde zu bestimmenden Hebesatz ermittelt.

7.4. Besteuerung bei Veräußerung der Vermögensanlage

7.4.1. Veräußerung der Immobilien

Die Veräußerung von Immobilien durch die Inhaberin führt zu laufenden, der allgemeine Besteuerung unterliegenden Einkünften in Höhe der Differenz zwischen Verkaufserlös abzüglich Verkaufskosten und dem steuerlichen Buchwert der jeweiligen Immobilie. Sie werden dem stillen Gesellschafter nicht zugerechnet.

7.4.2. Veräußerung der stillen Beteiligung

Veräußert der Anleger seine Beteiligung, erzielt er gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 4 EStG im Falle eines etwaigen Veräußerungsgewinns Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Im Falle der frühzeitigen Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger ist darauf zu achten, dass das bisherige Ergebnis aus der Beteiligung einschließlich des außerordentlichen Ergebnisses zu einem Totalgewinn für den Anleger führen muss, da anderenfalls die steuerliche Einkunftserzielungsabsicht verneint werden kann.

Es wird daher dringend angeraten, bei jedem beabsichtigten Verkauf den steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

7.4.3. Gewerblicher Grundstückshandel

Die Veräußerung von Immobilien kann einen sogenannten gewerblichen Grundstückshandel auf der Ebene der Inhaberin oder der Kommanditisten begründen. Eine Zurechnung von Veräußerungen auf den Anleger kommt aufgrund dessen Stellung als stiller Gesellschafter nicht in Betracht.

7.4.4. Grunderwerbsteuer

Die Veräußerung von Immobilien unterliegt auf Ebene der Inhaberin der Grunderwerbsteuer wie beim Ankauf. Gemäß § 13 GrEStG sind die an dem Verkauf beteiligten Parteien, somit sowohl der Käufer als auch der Verkäufer, gemeinschaftliche Steuerschuldner.

7.5. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Vermögensübertragungen von Todes wegen (Erbschaft: sogenannte Gesamtrechtsnachfolge) sowie Vermögensübertragung unter Lebenden (Schenkung: sogenannte Einzelrechtsnachfolge) unterliegen gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn mindestens einer der Beteiligten im Inland ansässig ist (§ 2 Absatz 1 ErbStG).

Die Bewertung der stillen Gesellschaft richtet sich gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG

nach § 12 des Bewertungsgesetzes (BewG), wonach der Nennwert der stillen Beteiligung Grundlage für eine eventuelle Besteuerung ist.

Die Regelungen über Steuerentlastungen gemäß §§ 13a Abs. 1 und 2, 13c und 19a ErbStG sind nicht anwendbar, weil die Übertragung der stillen Beteiligung keine Übertragung von Betriebsvermögen darstellt.

7.5.1. Steuersatz und Freibeträge

Die Steuersätze sind vom Verwandtschaftsgrad abhängig und gliedern sich in drei Klassen. Sie betragen je nach Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und der jeweiligen Steuerklasse zwischen 7 % und 50 %. Auch die Freibeträge hängen von dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser bzw. Schenker ab. Steuerfrei bleiben gemäß § 16 ErbschStG der Erwerb des Ehegatten in Höhe von 500 Tsd. Euro, der Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 und der Kinder verstorbener Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 in Höhe von 400 Tsd. Euro, der Kinder der Kinder im Sinne der Steuerklasse I Nr. 2 in Höhe von 200 Tsd. Euro, der übrigen Personen der Steuerklasse I in Höhe von 100 Tsd. Euro, der Personen der Steuerklasse II in Höhe von 20 Tsd. Euro, des Lebenspartners in Höhe von 500 Tsd. Euro und der übrigen Personen der Steuerklasse III in Höhe von 20 Tsd. Euro.

8. Angaben gemäß Vermögensanlagengesetz

8.1. Die Inhaberin

8.1.1. Firma, Sitz und Geschäftsschrift

Die Firma der Inhaberin lautet SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG. Ihr Sitz ist Delmenhorst. Die Geschäftsschrift lautet Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst.

8.1.2. Gründungsdatum und Dauer

Die Inhaberin wurde am 10.11.2017 gegründet. Die Inhaberin ist nicht für eine bestimmte Zeit gegründet.

8.1.3. Rechtsform, Rechtsordnung

Die Inhaberin ist eine Kommanditgesellschaft. Die für sie maßgebliche Rechtsordnung ist deutsches Recht. Die Inhaberin ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

8.1.4. Gegenstand

Zweck der Gesellschaft sind der Erwerb, die Entwicklung, Erweiterung, Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von Immobilien in Niedersachsen. Der Gesellschaftszweck erstreckt sich darauf, alle unmittelbar oder mittelbar dem Geschäftszweck dienenden oder ihn fördernden Geschäfte mit Ausnahme genehmigungsbedürftiger und gewerblicher Tätigkeiten vorzunehmen und durch Dritte vorzunehmen zu lassen.

8.1.5. Registergericht und Nummer

Amtsgericht Oldenburg, Registernummer HRA 205626.

8.1.6. Konzernverbindungen

Die Inhaberin ist mittelbare Tochtergesellschaft der Kristensen Properties A/S, Dänemark. Diese Gesellschaft, die den weitesten Konzernabschluss aufstellt, ist über ihre 100%-Tochtergesellschaft Kristensen Fund & Asset Management A/S zu 65 % an der Kristensen Invest GmbH beteiligt, die ihrerseits mittelbare alleinige Kommanditistin der SAFE 01 GmbH & Co. KG ist. Die SAFE 01 GmbH & Co. KG hat bei Gründung der Inhaberin die Mehrheit des Gründungskapitals der Inhaberin gezeichnet und hält dieses auch im Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

8.1.7. Kapital und frühere Kapitalmaßnahmen

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt 25.000,00 Euro. Es ist zerlegt in 2 Kommanditanteile. Die Höhe der ausstehenden Einlagen auf das Kapital beträgt 25.000,00 Euro.

In Bezug auf die Inhaberin wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

8.1.8. Laufzeit, Auflösung und Kündigung

Die Inhaberin ist auf unbestimmte Zeit errichtet und kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit qualifizierter Mehrheit von 75 % der anwesenden oder vertretenen beziehungsweise im schriftlichen Verfahren teilnehmenden Gesellschafterstimmen

aufgelöst werden. Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Inhaberin zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Inhaberin aus, wenn er die Inhaberin schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende (31. Dezember eines jeden Jahres) kündigt. Die Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 zulässig und wird nicht berücksichtigt, wenn die Gesellschaft spätestens auf das Datum des Wirksamwerdens der Kündigung ihre Auflösung beschließt oder beschlossen hat.

8.1.9. Jahresabschluss

Die Inhaberin hat ihre handelsrechtlichen Jahresabschlüsse unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen aufzustellen. Die Gesellschafterversammlung der Inhaberin kann eine Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer beschließen.

8.2. Gegenwärtige Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen

Die nachstehend dargestellten Gründungsgesellschafterinnen sind auch die alleinigen Gesellschafterinnen der Inhaberin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums.

8.2.1. Die persönlich haftende Gesellschafterin

Firma: SAFE 02 Verwaltungs GmbH. Sitz: Delmenhorst.

Die persönlich haftende Gesellschafterin haftet kraft ihrer Stel-

lung als persönlich haftende Gesellschafterin der Inhaberin für deren Verbindlichkeiten unbeschränkt. Kraft ihrer Rechtsform als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist ihre Haftung aber auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat keine Einlage gezeichnet und ist hierzu auch weder berechtigt noch verpflichtet. An Vermögen und Ergebnis der Inhaberin ist sie nicht beteiligt.

8.2.2. Die Gründungskommanditistinnen

Gründungskommanditistinnen sind:

SAFE 01 GmbH & Co. KG, Sitz Delmenhorst.

CT legal Fondstreuhand GmbH, Sitz Hamburg.

Der Gesamtbetrag der von den Gründungskommanditistinnen insgesamt gezeichneten Einlagen (Art: Kommanditeinlagen) beträgt 25.000,00 Euro. Der Gesamtbetrag der insgesamt eingezahlten Einlagen beträgt 0,00 Euro.

8.2.3. Aufgaben und wirtschaftliche Verbindungen

Die Gründungsgesellschafterinnen sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen der Inhaberin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln der Inhaberin in keiner Art und Weise Fremdkapital.

Die Gründungsgesellschafterin CT legal Fondstreuhand GmbH ist als Verwaltungstreuhanderin mit der

Verwaltungstreuhandtätigkeit für die künftigen Anleger der Inhaberin beauftragt. Die SAFE 02 Verwaltungs GmbH ist als persönlich haftende Gesellschafterin der Inhaberin kraft Gesetzes zur Vertretung der Inhaberin berufen und ihr obliegt die Geschäftsführung der Inhaberin. Im Übrigen erbringen die Gründungsgesellschafterinnen in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts.

Die Gründungsgesellschafterinnen haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen. Sie haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder an Unternehmen, die der Betriebsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterinnen sind in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

8.2.4. Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und Gesamtbezüge der Gesellschafterinnen

Die Gründungskommanditistinnen sind nach Maßgabe der allgemeinen Gewinnverteilung, das heißt nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitaleinlage zum Ge-

samtbetrag der Kommanditeinlagen aller Gesellschafter, an Ergebnis und Auszahlungen der Inhaberin beteiligt.

Im Übrigen stehen den Gründungsgesellschafterinnen Gewinnbeteiligungen oder Entnahmerechte nicht zu.

Der Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschafterinnen insgesamt zustehen, beträgt 30.500,00 bis 34.500,00 Euro zuzüglich der Umsatzsteuer. Er setzt sich aus folgenden Tätigkeitsvergütungen zusammen:

Ab dem Wirtschaftsjahr 2018 steht der persönlich haftenden Gesellschafterin eine pauschale und ergebnisunabhängige Haftungsvergütung von 2.500,00 Euro per annum zu. Die Vergütung versteht sich zuzüglich etwa entstehender Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe und ist zum 30.9. eines Jahres fällig. Die Haftungsvergütung setzt ein positives Jahresergebnis nicht voraus.

Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus, erhält sie den vorgenannten Betrag zeitanteilig.

Ab 2018 erhält sie ferner eine laufende Tätigkeitsvergütung in Höhe von jährlich 24.000,00 Euro. Die Verwaltungstreuhanderin erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 2.500,00 Euro sowie eine jährliche Vergütung von 0,4 % des von ihr verwalteten stillen Kapitals, mithin einen Betrag zwischen 4.000,00 Euro und 8.000,00 Euro pro Wirtschaftsjahr ab 2018. Die

Vergütungen verstehen sich jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Komplementärin erhält außerdem eine Schlussvergütung im Jahr des Verkaufs der Immobilien der Gesellschaft in Höhe von 5 % der Gesamt-Schlussauszahlung an die Gesellschafter vor Berücksichtigung der Schlussvergütung und vor Gewerbesteueraufwand.

Die Gewinn- und Verlustbeteiligung gilt auch für die Beteiligung am Liquidationserlös mit der Maßgabe, dass die Komplementärin für den Liquidationszeitraum eine einmalige Haftungsvergütung in Höhe des Doppelten der letzten vollen laufenden Jahreshaftungsvergütung (nicht: Schlussvergütung) und die Verwaltungstreuhanderin eine einmalige Tätigkeitsvergütung in Höhe der letzten vollen Jahresvergütung erhält.

8.3. Die Geschäftsführung und Beiräte der Inhaberin sowie sonstige Personen

8.3.1. Die Organe der Inhaberin

Die Geschäftsführung der Inhaberin besteht aus der persönlich haftenden Gesellschafterin SAFE 02 Verwaltungs GmbH.

Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft obliegen der persönlich haftenden Gesellschafterin. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Kommanditisten sind kraft Gesetzes von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Ihnen steht auch ein Widerspruchsrecht gegen eine

Handlung der Komplementärin nicht zu.

Die Rechte und Pflichten der persönlich haftenden Gesellschafterin umfassen insbesondere die laufende Geschäftsführung und Verwaltung der Gesellschaft, die Aufstellung des Jahresabschlusses, die Einberufung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen und die Liquidation der Inhaberin. Zu den Aufgaben der laufenden Geschäftsführung gehören insbesondere die Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen nebst der Auswahl, Koordination und Überwachung der dafür erforderlichen externen Dienstleister (insbesondere Architekten, Ingenieure, Projektsteuerer, Asset Manager, Mietverwalter, Vermietungsagenten). Für bestimmte wesentliche Maßnahmen bedarf die Inhaberin der Zustimmung der Gesellschafterversammlung und der Verwaltungstreuhanderin, siehe Abschnitt 5.3.4.3

8.3.2. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Inhaberin

Die Geschäftsführung der Inhaberin besteht aus den Geschäftsführern ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin:

Herr Andreas Vogler, geb. am 04. Januar 1963, Kaufmann, Delmenhorst, Geschäftsanschrift Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst.

Herr Uwe Pempel, geb. am 29. Juli 1948, Kaufmann, Berlin, Geschäftsanschrift Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin.

Eine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Die Inhaberin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aufsichtsgremien oder Beiräte. Die Gesellschafterversammlung kann die Einrichtung eines Beirats beschließen.

Dem Mitglied der Geschäftsführung stehen Gewinnbeteiligungen oder Entnahmerechte nicht zu.

Der Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Mitgliedern der Geschäftsführung zusteht, beträgt 0,00 Euro.

Mitglieder der Geschäftsführung der Inhaberin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen der Inhaberin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Sie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen. Herr Andreas Vogler und Herr Uwe Pempel sind Gesellschafter der Kristensen Invest GmbH, die mit der Vermittlung des Anlageobjektes, der kaufmännischen, rechtlichen und technischen Prüfung des Ankaufs des Anlageobjektes, der Konzeption und Prospektierung des Beteiligungsangebotes und dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Im Übrigen haben Mitglieder der Geschäftsführung der Inhaberin in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit

der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Herren Andreas Vogler und Uwe Pempel sind auch tätig als Geschäftsführer der Kristensen Invest GmbH, Berlin, die mit der Vermittlung des Anlageobjektes, der kaufmännischen, rechtlichen und technischen Prüfung des Ankaufs des Anlageobjektes, der Konzeption und Prospektierung des Beteiligungsangebotes und dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Im Übrigen sind Mitglieder der Geschäftsführung der Inhaberin in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringt.

8.3.3. Beirat

Die Gesellschafterversammlung der Inhaberin kann für diese mit einfacher Mehrheit einen aus drei natürlichen Personen bestehenden Beirat zur Beratung der Geschäftsführung und Überwachung der Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen einrichten, dessen Mitglieder wählen und seine Vergütung festsetzen. Der Beirat wird für eine Amtsdauer von drei Jahren bestellt. Er kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaften einsehen. Beiratsmitglieder haften für diejenige Sorgfalt, welche sie in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegen, höchstens aber bis 100.000,00 Euro je Schadensfall.

8.4. Die Geschäftstätigkeit der Inhaberin

8.4.1. Anlagestrategie und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Das Anlageziel der Inhaberin ist der Erwerb, die Entwicklung, die Erweiterung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Immobilien in Niedersachsen. Diese werden auch das Anlageobjekt sein.

Der Anbieterin und Prospektverantwortlichen, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Inhaberin, den anderen Gründungsgesellschafterinnen der Inhaberin oder der Verwaltungstreuhanderin steht und stand das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben nicht zu. Ihnen steht auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

Die Anlageobjekte unterliegen den allgemeinen Gesetzen, namentlich den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und den für Errichtung von Immobilien einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, namentlich des Baugesetzbuches. Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen bestehen nicht.

Behördliche Genehmigungen werden in Gestalt der Baugenehmigung und der Umbaugenehmigung für die Immobilien erforderlich werden. Baugenehmigungen und Umbaugenehmigungen liegen

noch nicht vor. Im Übrigen sind behördliche Genehmigungen nicht erforderlich. Andere behördliche Genehmigungen liegen auch nicht vor.

Die Inhaberin hat die Immobilien noch nicht erworben. Andere Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon hat die Inhaberin nicht geschlossen. Die Inhaberin hat keine anderen laufenden Investitionen. Die Nettoeinnahmen aus der Emission sollen für die teilweise Finanzierung des Erwerbs von Immobilien nebst Ankaufsnebenkosten, der Schaffung einer Liquiditätsreserve und der beabsichtigten Modernisierung genutzt werden, jeweils nach Maßgabe des prognostizierten Investitionsplanes in Abschnitt 4.9. Für andere konkrete Projekte sollen die Nettoeinnahmen aus dem Angebot nicht genutzt werden. Die Nettoeinnahmen werden auch nicht für sonstige Zwecke genutzt. Die Nettoeinnahmen alleine sind für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Inhaberin nicht ausreichend. Deshalb sollen geeignete Kreditverträge abgeschlossen werden.

Die Anlagepolitik der Inhaberin sieht vor, dass nur die vorgenannten Immobilien erworben werden. Die Anlagestrategie besteht darin, die Immobilien zu modernisieren und zu erweitern, zu vermieten und dann zu veräußern. Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Inhaberin sind somit auch die Entwicklung und Verwaltung und die Vermietung der Immobilien. Andere Tätigkeitsbereiche unterhält die Inhaberin nicht.

Die Inhaberin hat die in den Abschnitten 8.6.3.1, 8.6.3.2, und 8.7.3 dieses Kapitels dargestellten Ver-

träge, also Verträge über die Prospektierung des Beteiligungsangebots, den Vertrieb der Vermögensanlage und die Beratungsverträge abgeschlossen. Das ist der Realisierungsgrad des Projekts bei Prospektaufstellung. Die Inhaberin ist von diesen Verträgen abhängig. Denn das Ergebnis der rechtlichen und technischen Prüfung ist Voraussetzung für die Ausgestaltung der Kaufvertragsentwürfe und der Prognose, die Prospektierung des Beteiligungsangebotes und die damit in Zusammenhang stehenden Beratungsverträge sind Voraussetzung für die Einwerbung des vorgesehenen stillen Kapitals, die Aufnahme des vorgesehenen stillen Kapitals ist Voraussetzung für die Erlangung der Fremdfinanzierung und die Zahlung der Kaufpreise. Darüber hinaus besteht keine Abhängigkeit der Inhaberin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Inhaberin sind.

Den Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sehen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik der Inhaberin nicht vor.

Die Tätigkeit der Inhaberin war durch außergewöhnliche Ereignisse nicht beeinflusst. Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Inhaberin und die Vermögensanlage haben können, bestehen nicht.

Verkehrswertgutachten über den Wert der Immobilien wurden nach Kenntnis der Anbieterin und Prospektverantwortlichen nicht erstellt. Der Name der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für ein Anlageobjekt erstellt hat, das Datum des Bewer-

tungsgutachtens und dessen Ergebnis können deshalb nicht angegeben werden.

8.4.2. Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Für eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Inhaberin bestehen folgende Möglichkeiten: Die Gesellschafterversammlung der Inhaberin kann Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Inhaberin beschließen. Soweit sich solche Änderungen im Rahmen des Gesellschaftszwecks bewegen, entscheidet die Gesellschafterversammlung hierüber mit einfacher Mehrheit. Das betrifft beispielsweise die Einwilligung in Maßnahmen, für die die Komplementärin der Einwilligung der Gesellschafterversammlung und der Verwaltungstreuhanderin bedarf.

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Inhaberin, die nicht vom Gegenstand des Unternehmens gedeckt ist, kann im Wege der Änderung des Gesellschaftsvertrags vorgenommen werden. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen und die Einwilligung der Verwaltungstreuhanderin erforderlich.

Die für Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik notwendigen Verfahren sind die Fassung entsprechender Gesellschafterbeschlüsse. Voraussetzungen und Ablauf dieser Beschlussfassungen sind im Abschnitt 5.3.4 dieses Kapitels beschrieben.

8.4.3. Lieferungen und Leistungen bestimmter Funktionsträger

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche erbringt die in Abschnitt 8.6.3 dargestellten Leistungen (Ankaufsprüfung, Konzeption und Prospektierung und Vermittlung des stillen Kapitals). Die persönlich haftende Gesellschafterin der Inhaberin übernimmt wie in Abschnitt 8.2 dargestellt die persönliche Haftung und vertritt die Inhaberin gesetzlich. Sie ist, wie in Abschnitt 8.3.1 dargestellt, mit der Geschäftsführung der Inhaberin betraut. Die Verwaltungstreuhanderin erbringt die in Abschnitt 8.5.3 und 8.5.4 dargestellten Treuhandleistungen gegenüber dem Anleger. Im Übrigen erbringen die Anbieterin und Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter der Inhaberin, die Gesellschafter der Inhaberin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums, Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands der Inhaberin und die Verwaltungstreuhanderin in keinem Umfang Lieferungen und Leistungen.

Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen werden in folgender Gesamthöhe geleistet:

	Euro
Objektakquisition (inkl. USt. *)	28.826
Darlehensvermittlung	0
Eigenkapitalvermittlung	70.000
Platzierungsgarantie	0
Konzeption	126.706
Ankaufsprüfung (inkl. USt. *)	46.142
Summe	271.674
in Prozent der angebotenen Vermögensanlage	27,17%

8.5. Die Verwaltungstreu- händerin

8.5.1. Firma, Sitz, Anschrift

Verwaltungstreuhanderin ist die CT legal Fondstreuhand GmbH (nachfolgend nur noch die „Verwaltungstreuhanderin“), Sitz Hamburg, Geschäftsanschrift ABC-Straße 38, 20354 Hamburg.

8.5.2. Geschäftsführung der Verwaltungstreuhanderin

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhanderin ist Herr Benn Stein, Jurist und vereidigter Buchprüfer, Hamburg.

Eine Funktionstrennung für das Mitglied der Geschäftsführung besteht nicht.

Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Verwaltungstreuhanderin nicht.

8.5.3. Aufgaben und Rechtsgrundlage

Der künftige stille Gesellschafter tritt dem Verwaltungstreuhandvertrag durch Annahmeerklärung im Rahmen des Beteiligungsvertrages bei und wird so zum Treugeber der Verwaltungstreuhanderin nach Maßgabe des Verwaltungstreuhandvertrages (im Wortlaut abgedruckt in Kapitel 12 „Der Verwaltungstreuhandvertrag“), der die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Verwaltungstreuhanderin ist.

Wesentliche Aufgabe der Verwaltungstreuhanderin ist die Betreuung der Beteiligungen für die Dauer der Beteiligung des Anlegers an der Inhaberin. Weitere wesentliche Aufgaben sind, die angemessene Information der Treugeber über die Verhältnisse der Inhaberin und der Beteiligung, die Erstellung

eines jährlichen Treuhänderberichts und die Vertretung der nicht anwesenden Treugeber nach deren Weisung in den Gesellschafterversammlungen.

8.5.4. Wesentliche Pflichten der Verwaltungstreuhanderin

Die Verwaltungstreuhanderin ist für den Anleger als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie übernimmt für die Dauer der Beteiligung des Kapitalgebers die Betreuung der Beteiligung, nimmt die Informationsrechte des Anlegers wahr, soweit er insoweit nicht selbst tätig wird, und wirkt auf fristgerechte und vollständige Berichterstattung der Inhaberin (einschließlich der Übermittlung von Jahresabschlüssen und Prüfungsberichten) hin. Soweit der Anleger von seinen Mitwirkungsrechten keinen Gebrauch macht, werden diese Rechte von der Verwaltungstreuhanderin nach vom Anleger erteilten Weisungen ausgeübt. Erteilt der Anleger keine Weisung, wird die Verwaltungstreuhanderin die Rechte des Anlegers mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen.

Sie hat angemessen über die Verhältnisse der Gesellschaft und der Beteiligung zu informieren und mindestens einmal jährlich einen Treuhänderbericht zu erstellen, der mit dem Jahresbericht der Geschäftsführung der Inhaberin zusammengefasst werden kann, in dem auch alle wesentlichen Ereignisse betreffend die Inhaberin dargestellt werden.

Soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst ausübt oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnimmt, hat die Verwaltungstreuhanderin die

Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Inhaberin wahrzunehmen. Sie hat hierbei die Weisungen des Treugebers zu beachten und sich der Stimme zu enthalten, soweit sie keine Weisung erhält.

8.5.5. Wesentliche Rechte der Verwaltungstreuhanderin

Die Verwaltungstreuhanderin ist berechtigt, gleich lautende Treuhandverträge mit Treugebern bis zur Höhe des im Gesellschaftsvertrag genannten stillen Kapitals abzuschließen und die Beteiligung des Anlegers zusammen mit weiteren stillen Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge zu betreuen.

Die Verwaltungstreuhanderin hat Anspruch auf Vergütung (siehe Abschnitt 8.5.8). Die Verwaltungstreuhanderin kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben, sofern sie nicht höchstpersönlicher Natur sind, Dritter als Erfüllungshilfen bedienen und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB bezüglich sämtlicher Erklärungen und Handlungen befreit.

8.5.6. Verfügung über die Beteiligung, Rechtsnachfolge

Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstiger Verfügung über die stille Beteiligung richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des stillen Gesellschaftsvertrages (siehe Abschnitt 5.7). Treugeber sind im Falle einer ganzen oder teilweisen Übertragung der Beteiligung an Rechtsnachfolger verpflichtet, diesen auch die Übernahme des Verwaltungstreuhandvertrages aufzuerlegen.

8.5.7. Dauer, Kündigung

Das Treuhandverhältnis unter Einchluss begebener Vollmachten wird auf die Dauer der Beteiligung des Treugebers an der Inhaberin geschlossen. Es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verwaltungstreuhandlerin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder in allen anderen Fällen mit Beendigung der stillen Beteiligung des Treugebers oder seiner Rechtsnachfolger an der Inhaberin. Im Falle des Rücktritts der Inhaberin vom Beteiligungsvertrag wegen qualifiziertem Verzug des Anlegers mit der Einzahlungsverpflichtung ist auch die Verwaltungstreuhandlerin zum Rücktritt berechtigt.

Das Verwaltungstreuhandverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dabei sind wichtige Gründe für die Verwaltungstreuhandlerin die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treugebers oder Ablehnung desselben, die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Treugebers und Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Inhaberin oder Ausschluss des Treugebers.

8.5.8. Vergütung, Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte der Verwaltungstreuhandlerin und der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhandlerin

Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte stehen der Verwaltungstreuhandlerin nach Maßgabe der auch für alle anderen Gesellschafter maßgeblichen Regelungen, also nach dem Verhältnis der von ihr geleisteten Kommanditeinlage zum Gesamtbetrag der geleisteten Einlagen zu. Im Übrigen stehen ihr

und den Mitgliedern ihrer Geschäftsführung Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte nicht zu.

Für die Betreuung der Treugeber erhält die Verwaltungstreuhandlerin eine einmalige Vergütung in Höhe von 2.500,00 Euro sowie eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,4 % des von ihr verwalteten stillen Kapitals, mithin einen Betrag zwischen 4.000,00 Euro und 8.000,00 Euro pro Wirtschaftsjahr. Die Vergütungen verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Gewinn- und Verlustbeteiligung gilt auch für die Beteiligung am Liquidationserlös mit der Maßgabe, dass die Verwaltungstreuhandlerin eine einmalige Tätigkeitsvergütung in Höhe der letzten vollen Jahresvergütung erhält.

Die Inhaberin übernimmt im Innenverhältnis die Vergütungspflicht als alleinige eigene Verpflichtung und stellt den Treugeber insoweit frei. Die Vergütung wird unmittelbar von der Inhaberin an die Verwaltungstreuhandlerin entrichtet.

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung kann nicht angegeben werden, da die Inhaberin eine unbestimmte Laufzeit hat. Er beträgt auf die geplante Laufzeit der Beteiligung bis zum 31.08.2023 33.373,00 Euro (einschließlich der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer) auf Basis eines stillen Kapitals von 1 Mio. Euro.

Der den Mitgliedern der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhandlerin zustehende Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungs-

entgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt 0,00 Euro.

8.5.9. Haftung der Verwaltungstreuhandlerin

Die Verwaltungstreuhandlerin haftet im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit mit Ausnahme der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder wesentlicher Vertragsverpflichtungen nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die Verwaltungstreuhandlerin haftet nicht für die Durchführung der Investition, den Eintritt des vom Treugeber beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolges der Beteiligung, für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Inhaberin oder den Inhalt von Beteiligungsunterlagen. Ihr obliegt nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Inhaberin. Eine eventuelle Haftung der Verwaltungstreuhandlerin ist auf die Höhe des Beteiligungsbetrags des Treugebers begrenzt. Ansprüche gegen die Verwaltungstreuhandlerin verjähren drei Jahre nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen anwendbar sind. Sie sind binnen einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntnis des Treugebers schriftlich geltend zu machen. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist Hamburg, wenn der Treugeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist oder nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich der Zivilprozessordnung verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Verwaltungstreuhanderin begründen können, bestehen nicht.

Die Verwaltungstreuhanderin und Mitglieder der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhanderin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Sie stellen der Inhaberin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Sie erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts in keiner Art und Weise Lieferungen oder Leistungen. Sie haben in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Verwaltungstreuhanderin oder Mitglieder der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhanderin sind in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringt.

8.6. Die Anbieterin und Prospektverantwortliche

8.6.1. Die Anbieterin und Prospektverantwortliche

Anbieterin der Vermögensanlage und Prospektverantwortliche ist die Kristensen Invest GmbH, Sitz Berlin, Geschäftsanschrift Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin, nachfolgend nur noch die „Anbieterin“ genannt.

8.6.2. Die Geschäftsführung der Anbieterin

Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin sind Herr Uwe Pempel, Kaufmann, Berlin, und Herr Andreas Vogler, Kaufmann, Delmenhorst. Eine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht nicht.

Aufsichtsgremien und Beiräte hat die Anbieterin nicht.

Die Anbieterin ist mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, siehe Abschnitt 8.6.3.2. Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin sind in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Die Anbieterin und die Mitglieder ihrer Geschäftsführung stellen der Inhaberin in keiner Art und Weise Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln ihr in keiner Art und Weise Fremdkapital. Die Anbieterin ist mit der Konzeption des Beteiligungsmodells und der Erstellung des Investment Memorandums (Abschnitt 8.6.3.1) beauftragt. Im Übrigen erbringen die Anbieterin und Mitglieder ihrer Geschäftsführung im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts in keiner

Art und Weise Lieferungen oder Leistungen.

Die Anbieterin ist mittelbare Gesellschafterin der Inhaberin, da sie mittelbare Kommanditistin der Gründungsgesellschafterin SAFE 01 GmbH & Co. KG ist. Die Geschäftsführer der Anbieterin, die Herren Uwe Pempel und Andreas Vogler, sind Gesellschafter der Anbieterin. Im Übrigen haben die Anbieterin und Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin in keinem Umfang unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln oder im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Geschäftsführer der Anbieterin Herr Andreas Vogler und Herr Uwe Pempel sind auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Inhaberin. Im Übrigen sind die Anbieterin und Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin in keiner Art und Weise für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist oder der Inhaberin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt oder Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringt. Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte bei der Inhaberin stehen der Anbieterin oder den Mitgliedern der Geschäftsführung der Anbieterin nicht zu.

Der der Anbieterin und den Mitgliedern der Geschäftsführung der Anbieterin zustehende Jahresbeitrag der sonstigen Gesamtbezüge,

insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt 0,00 Euro.

8.6.3. Leistungen der Anbieterin

8.6.3.1. Konzeptions- und Prospektierungsvertrag

Die Inhaberin hat mit der Anbieterin einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der Prospektierung des Beteiligungsangebots geschlossen.

Die Leistungen der Anbieterin umfassen im Wesentlichen alle Tätigkeiten der Konzeption und Prospektierung des Beteiligungsangebots.

Die Vergütung beträgt 120.000,00 Euro zuzüglich Umsatzsteuer. Die Kosten der Prospektgestaltung und des Prospektdruckes sind hierin enthalten. Der Anspruch auf die Vergütung ist fällig, sobald es die Liquiditätslage der Inhaberin erlaubt, spätestens jedoch mit Volleinwerbung der von der Inhaberin beabsichtigten Eigenkapitalerhöhung und unabhängig davon jedenfalls am 31.12.2018.

Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist auf die Höhe von 1.000.000,00 Euro je Schadensfall begrenzt. Sofern ein Schaden Ansprüche der Anbieterin gegen eingeschaltete Sonderfachleute, namentlich gegen Gutachter und Angehörige der rechts- und steuerberatenden und / oder wirtschaftsprüfenden Berufe auslöst, haftet sie nur in Höhe der von ihr tatsächlich erlangten Schadensersatzleistung, es sei denn, ihr würde selbst Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Die Ansprüche der Inhaberin gegen die Anbieterin auf Schadensersatz verjähren binnen

zwölf Monaten ab Kenntnis der Inhaberin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis.

Der Vertrag endet mit der Fertigstellung eines druckfertigen Investment Memorandums und ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht ordentlich kündbar. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Berlin.

8.6.3.2. Vertrieb

Die Inhaberin hat mit der Anbieterin ferner einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der Akquisition des stillen Kapitals im Rahmen eines öffentlichen Zeichnungsangebots geschlossen. Das zu vermittelnde stille Kapital soll nach Möglichkeit bis zum 31.12.2018 platziert werden. Sollte die Volleinwerbung nicht bis zum 30.06.2019 abgeschlossen sein, so ist die Inhaberin berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen.

Für die von ihr übernommenen Leistungen erhält Anbieterin eine Vermittlungsprovision in Höhe von 7 % des vermittelten stillen Kapitals, das entspricht einem Betrag von 70.000,00 bis 140.000,00 Euro je nach Volumen des Anlegerkapitals (1 bis 2 Mio. Euro). Der Vergütungsanspruch ist nach Zeichnung der Beteiligungsunterlage, Einzahlung des gezeichneten Kapitals und bestimmten Fristabläufen fällig und zahlbar. Aufwendungen der Anbieterin im Zusammenhang mit der Erstellung von Vertriebsunterlagen, nicht aber des Investment Memorandums, sind mit der Vergütung abgegolten. Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist auf die Höhe von 1.000.000,00 Euro je Schadensfall begrenzt. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz bleibt unberührt. Im Falle grobfahrlässiger Handlung haftet

die Anbieterin nur für den typischen vorhersehbaren Schaden. Die Ansprüche der Inhaberin gegen Anbieterin auf Schadensersatz verjähren binnen zwölf Monaten ab Kenntnis der Inhaberin, spätestens aber drei Jahre nach dem schadenstiftenden Ereignis. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Berlin.

8.6.3.3. Pflichtangaben betreffend wesentliche Vertragspartner und deren Mitglieder der Geschäftsführung

Über das Vermögen einer Gründungsgesellschafterin oder einer Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, das Vermögen der Anbieterin und Prospektverantwortlichen oder das Vermögen der Verwaltungstreuhanderin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Keine Gründungsgesellschafterin und keine Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, keine Anbieterin und Prospektverantwortliche und keine Verwaltungstreuhanderin war innerhalb der letzten fünf Jahre in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde. Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sind gegenüber einer Gründungsgesellschafterin oder einer Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, gegenüber der Anbieterin und Prospektverantwortlichen und gegenüber der Verwaltungstreuhanderin nicht ergangen.

Die Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die Anbieterin und Prospektverantwortliche und die Verwaltungstreuhänderin sind juristische Personen oder Personengesellschaften, bei denen nicht wenigstens ein persönlich haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist. Für solche Personen kann kein Führungszeugnis ausgestellt werden.

Alle Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die Anbieterin und Prospektverantwortliche und die Verwaltungstreuhänderin haben ihren Sitz in Deutschland.

Die Führungszeugnisse der Mitglieder der Geschäftsführung der Inhaberin, der Mitglieder der Geschäftsführung der Gründungsgesellschafterinnen und Gesellschafterinnen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung, der Mitglieder der Geschäftsführung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen und der Mitglieder der Geschäftsführung der Verwaltungstreuhänderin, die nicht älter als sechs Monate sind, enthalten keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs oder nach § 54 des Kreditwesengesetzes oder nach § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder nach § 369 der Abgabenordnung.

Alle genannten Mitglieder der Geschäftsführungen sind Deutsche.

8.7. Wesentliche Verträge

8.7.1. Kaufvertrag

Über den Erwerb der Immobilien ist noch kein Kaufvertrag geschlossen (Realisierungsgrad des Anlageobjektes).

8.7.2. Finanzierung

Es ist beabsichtigt, Darlehen bis zur Höhe des dreifachen des stillen Kapitals aufzunehmen. Die Darlehen sind nicht zugesagt, ein Kreditvertrag nicht geschlossen. Über die Auszahlungsvoraussetzungen, Zinsen, Tilgung, Laufzeit, Konditionenbindung und zu stellende Sicherheiten können deshalb noch keine Angaben gemacht werden.

8.7.3. Beratungsverträge

Es wurden Verträge über Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebotes mit entsprechenden Fachunternehmen geschlossen. Der Gesamtaufwand beträgt voraussichtlich 15.000,00 Euro zuzüglich der Umsatzsteuer.

8.8. Sonstige Personen

Es gibt keine Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

8.9. Gewährleistete Vermögensanlage

Für die angebotene Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung für deren Verzinsung oder Rückzahlung übernommen.

9. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Inhaberin

Die Inhaberin ist vor weniger als 18 Monaten gegründet worden und hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Die Angaben gemäß §§ 10, 11 und 13 der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte entfallen deshalb.

Das Beteiligungskonzept ist ein sogenannter blind pool. In welche Immobilien investiert werden wird, steht noch

nicht fest. Planrechnungen (Liquiditätsrechnungen, Planbilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen) können deshalb nicht aufgestellt werden. Die möglichen künftigen Investitionen sind zu vielfältig, als dass eine belastbare Grundlage für diese Planrechnungen vorliegen würde.

9.1. Eröffnungsbilanz der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

Eröffnungsbilanz der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

Aktiva	10.11.2017 Euro	Passiva	10.11.2017 Euro
<u>A. Anlagevermögen</u>	-	<u>A. Eigenkapital</u>	
		Kapitalanteile	
		der Komplementärin	-
		der Kommanditisten	25.000
		davon nicht eingefordert	- 25.000
<u>B. Umlaufvermögen</u>	-	Kapital	-
		<u>B. Rückstellungen</u>	-
<u>C. Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	-	<u>C. Verbindlichkeiten</u>	-
Summe Aktiva	-	Summe Passiva	-

9.2. Zwischenübersicht, Geschäftsaussichten für das laufende Geschäftsjahr

Auf den Abdruck einer Zwischenübersicht wird verzichtet. Die Geschäftsentwicklung der Inhaberin im laufenden Geschäftsjahr beschränkt sich auf den Abschluss und Durchführung der Verträge zwecks Vorbereitung und Erstellung dieses Beteiligungsangebotes und die im Zusammenhang

mit der Erwerb der Immobilien stehenden Verträge. Dabei haben sich Abweichungen zu den prognostizierten Gesamtaufwendungen nicht ergeben. Eine Zwischenübersicht ist deshalb zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten der Inhaberin ungeeignet.

9.3. **Zinszahlung und Rückzahlung des stillen Kapitals**

Die Inhaberin nimmt Fremdkapital in Gestalt von Bankdarlehen und stillen Beteiligungen auf, um Immobilien zu erwerben, baulich zu entwickeln, zu vermieten und sodann wieder zu veräußern (siehe dazu insbesondere die Abschnitte "Das Angebot im Überblick" und "Risiken". Die Immobilien weisen bauliche Missstände und Leerstand auf, deren Beseitigung die wesentlichen Werttreiber darstellen, also den späteren Verkaufspreis maßgeblich positiv beeinflussen sollen. Dies bedeutet, dass die vorgesehenen Investitionen in die Entwicklung und Vollvermietung der jeweiligen Immobilie sich als werthaltig erweisen müssen.

Die Ertragslage der Inhaberin während der Dauer der Entwicklungsmaßnahme wird im Wesentlichen durch die Mieteinnahmen aus den Bestandsmietverträgen und den erwarteten Mieteinnahmen aus der Vermietung heute leer stehender Einheiten bestimmt. Aus ihnen werden neben den laufenden Ausgaben der Immobilienbewirtschaftung und der allgemeinen Gesellschaftskosten die Zinsen auf die Bankdarlehen und die Gewinnbeteiligung des stillen Gesellschafters bestritten.

Kaufpreise für Immobilien der vorliegenden Art (sogenannte Renditeimmobilien) werden über die Bruttomietrendite verhandelt. Mit anderen Worten bildet sich der Preis im Wesentlichen auf Basis des Objektertrages, des Objektzustandes und der Renditeerwartung des Käufers. Eine Renditeerwartung von z.B. 5 % per annum entspricht einem Kaufpreis in Höhe der zwanzigfachen Jahresmiete, eine Renditeerwartung von 10,0 % per annum der zehnfachen Jahresmiete. Dieser üblicherweise „Maklerfaktor“ genannte Verhältnisswert (Kaufpreis in Jahresmieten) gibt also nur den Kehrwert zur Bruttomietrendite aus Sicht eines Erwerbers wieder (mathematisch: 1 dividiert durch Bruttorendite = Kaufpreis in Jahresmieten). Daraus wird unmittelbar ersichtlich, dass für den erzielbaren Verkaufspreis die tatsächlich erzielte Miete und die (durch das allgemeine Marktumfeld geprägte) Renditeerwartung einen entscheidenden Einfluss haben. Eine Immobilie erzielt bei sonst gleichen Verhältnissen einen um 10 % höheren oder niedrigeren Kaufpreis, wenn die tatsächlich erzielte Miete um 10 % steigt oder fällt. Sie erzielt einen um 3,33 Jahresmieten höheren oder niedrigeren Kaufpreis, wenn die Renditeerwartung um 1 % sinkt oder steigt. Die nachstehende Tabelle soll dies veranschaulichen:

Miete netto	Rendite	Kaufpreis	"Maklerfaktor"
200.000,00	5,00%	4.000.000,00	20,00
200.000,00	6,00%	3.333.333,33	16,67
200.000,00	7,50%	2.666.666,67	13,33
180.000,00	5,00%	3.600.000,00	20,00
180.000,00	6,00%	3.000.000,00	16,67
180.000,00	7,00%	2.571.428,57	14,29
220.000,00	5,00%	4.400.000,00	20,00
220.000,00	6,00%	3.666.666,67	16,67
220.000,00	7,50%	2.933.333,33	13,33

Die Vermögenslage der Inhaberin bei der Wiederveräußerung der Immobilie weitestgehend davon bestimmt wird, dass der jeweilige geschätzte Veräußerungspreis am Markt erzielbar ist. Liegt der Verkaufspreis höher, erzielt die Inhaberin einen entsprechend höheren Gewinn. Liegt er niedriger, reduziert dies zunächst den Gewinn der Inhaberin, ggf. bis auf „Null“. Bei noch negativeren Abweichungen ist die Inhaberin zur Rückzahlung des stillen Kapitals und / oder laufender Gewinnbeteiligung nicht mehr in der Lage.

Eine Sensitivitätsanalyse kann diesbezüglich nicht erstellt werden. Da die zu erwerbenden Immobilien noch nicht feststehen, gibt es zur Zeit auch noch keine geschätzten Veräußerungserlöse, die im Sinne einer Sensitivitätsanalyse variiert werden könnten, um den Einfluss auf den Verlauf der Kapitalanlage darzustellen. Generell muss der Geschäftsverlauf der Inhaberin so weit nach unten von der Prognose abweichen, dass diese auch unter Berücksichtigung der Veräußerungsergebnisse insgesamt Verluste macht, damit die Rückzahlung des stillen Kapitals ganz oder teilweise ausfällt.

10. Wesentliche Vertragspartner / Verflechtungen

Kristensen Invest GmbH („Anbieterin und Prospektverantwortliche“)

Firma	Kristensen Invest GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz	Berlin
Geschäftsanschrift	Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin
Gegenstand des Unternehmens	Ausschließlich die Verwaltung inländischer geschlossener AIF, bei denen es sich nicht ausschließlich um Spezial-AIF handelt, die in der Rechtsform einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft, bei der persönlich haftender Gesellschafter ausschließlich eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist und bei der die Nachschusspflicht der Anleger ausgeschlossen ist, organisiert sind und die auf eigene Rechnung in Sachwerte investieren.
Gründungsdatum	08.12.2006
Datum der ersten Eintragung	22.12.2006
Registergericht und Nummer	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 133396 B
Haftkapital	100.000,00 Euro
Geschäftsführer	Uwe Pempel, Andreas Vogler
Gesellschafter	Kristensen Fund & Asset Management A/S, Uwe Pempel, Andreas Vogler und Petra Vogler
Aufgaben	Anbieterin, Prospektverantwortliche, Eigenkapitalvermittlerin
Verbindungen	Die Gesellschaft ist mittelbar zu 65 % Tochtergesellschaft der dänischen Kristensen Properties A/S. Die Kristensen Invest GmbH ist alleinige mittelbare Kommanditistin der SAFE 01 GmbH & Co. KG, also einer Gründungskommanditistin der Inhaberin. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Kristensen Invest GmbH, die Herren Uwe Pempel und Andreas Vogler, sind auch mittelbare Gesellschafter der SAFE 01 GmbH & Co. KG, Herr Andreas Vogler auch Geschäftsführer der SAFE 01 Verwaltungs GmbH, die als deren Komplementärin Geschäftsführerin der SAFE 01 GmbH & Co. KG ist. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Kristensen Invest GmbH, die Herren Uwe Pempel und Andreas Vogler, sind auch unmittelbare Gesellschafter der SAFE 02 Verwaltungs GmbH und deren Geschäftsführer.

CT legal Fondstreuhand GmbH („Verwaltungstreuhanderin“)

Firma	CT legal Fondstreuhand GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz	Hamburg
Geschäftsanschrift	ABC-Straße 38, 20354 Hamburg
Gegenstand des Unternehmens	Die Übernahme fremdnütziger Treuhandtätigkeiten und die Erbringung von Dienstleistungen für geschlossene Fonds jeweils mit Ausnahme von Tätigkeiten, die der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bedürfen. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeder Art, sofern nicht eine Erlaubnis vorliegt.
Gründungsdatum	10.08.2010
Datum der ersten Eintragung	24.09.2010
Registergericht und Nummer	Amtsgericht Hamburg, HRB 115288
Haftkapital	25.000,00 Euro
Geschäftsführer	Rechtsanwalt und vereidigter Buchprüfer Benn Stein
Gesellschafter	Rechtsanwalt und vereidigter Buchprüfer Benn Stein
Aufgaben	Verwaltungstreuhanderin
Verbindungen	Keine.

Vollständigkeit

Über die genannten Verbindungen hinaus gibt es keine weiteren Verflechtungen rechtlicher, wirtschaftlicher oder persönlicher Art zwischen der Inhaberin einerseits und den Vertragsgesellschaften bzw. deren Organen oder Sachverständigen und Gutachtern andererseits und keine Abhängigkeiten von mit Kontrollfunktionen beauftragten Personen.

Angaben über solche Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Investment Memorandums oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, können nicht ge-

macht werden, weil es solche Personen nicht gibt. Solchen Personen wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, gewährt.

11. Der Gesellschaftsvertrag

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der stillen Gesellschaft in Firma SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

zwischen

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG mit Sitz in Delmenhorst, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter HRA 205626, geschäftsansässig Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst (die „Inhaberin“)

und

Namen, Vorname:

Straße:

PLZ/Ort:

Geburtsdatum/-Ort:

(die „Kapitalgeberin“)

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand der Beteiligung	3
§ 2	Gesellschaftszweck	4
§ 3	Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Geschäftsjahr	4
§ 4	Verzinsung der Kapitaleinlage	5
§ 5	Rückzahlung des stillen Kapitals	6
§ 6	Nachrang	7
§ 7	Jahresabschluss der Inhaberin, Geschäftsbericht	7
§ 8	Gesellschafterversammlung der Inhaberin	8

§ 9	Zustimmungserfordernisse	10
§ 10	Verfügungen über Gesellschaftsanteile	13
§ 11	Wettbewerbsverbot	14
§ 12	Kommunikation zwischen Inhaberin und Kapitalgeberin	14
§ 13	Widerrufsrecht	14
§ 14	Schlussbestimmungen	15

§ 1 Gegenstand der Beteiligung

1.1. Stille Einlage

Die Kapitalgeberin beteiligt sich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von EUR _____ (in Worten: _____ Euro) (Mindestbetrag: EUR 50.000,00) als stille Gesellschafterin an der Inhaberin. Die Kapitalgeberin tritt ferner dem Verwaltungstreuhandvertrag betreffend die Betreuung der stillen Beteiligung Anlage 1 mit der CT legal Fondstreuhand GmbH (Amtsgericht Hamburg HRB 115288), ABC-Straße 38, 20354 Hamburg, (die „Verwaltungstreuhänderin“) bei und nimmt das Angebot der Verwaltungstreuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages hiermit an.

1.2. Fälligkeit

Die Kapitalgeberin hat ihre Einlage unverzüglich zu leisten.

1.3. Verzug

Im Falle des Verzuges mit der Zahlung der Einlage schuldet die Kapitalgeberin Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz. Die Inhaberin kann der Kapitalgeberin in diesem Fall eine Frist zur Einzahlung mit der Erklärung setzen, dass sie nach ergebnislosem

Fristablauf von diesem Beteiligungsvertrag zurücktreten wird. Läuft diese Nachfrist ergebnislos ab, ist die Inhaberin zum Rücktritt von diesem Beteiligungsvertrag berechtigt. Tritt die Inhaberin zurück, schuldet die Kapitalgeberin eine Schadenspauschale in Höhe von 2 % des von ihr zugesagten stillen Kapitals.

1.4. Keine Nachschusspflicht
Über die Verpflichtung zur Leistung der hier vereinbarten stillen Einlage hinaus übernimmt die Kapitalgeberin keine Nachschuss- oder sonstige Zahlungsverpflichtungen, auch nicht im Fall der Liquidation.

1.5. Weitere stille Gesellschaftsverhältnisse

Die Inhaberin beabsichtigt, mit weiteren Kapitalgebern stille Gesellschaftsverhältnisse nach Maßgabe dieses Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft bis zu einem Gesamtbetrag stiller Einlagen von Euro 2.000.000,00 (zwei Millionen Euro) zu schließen. Der Zustimmung der Kapitalgeberin bedarf es insoweit nicht.

§ 2 Gesellschaftszweck

Zweck der stillen Gesellschaft ist die teilweise Finanzierung des Erwerbs und der Modernisierung von Immobilien in Niedersachsen (die „Immobilien“) durch die Inhaberin.

§ 3 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Geschäftsjahr

3.1. Dauer

Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.

3.2. Kündigung

Die Parteien können das stille Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf den Schluss eines jeden Geschäftsjahres kündigen. Die Kündigung ist für die Kapitalgeberin erstmals zum 31.12.2023 und für die Inhaberin erstmals zum 31.12.2020, frühestens aber auf einen Zeitpunkt 24 Monate nach Abschluss dieses Vertrages zulässig. Die Erklärung bedarf der Schriftform.

3.3. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und läuft von der Begründung der stillen Gesellschaft bis zum Schluss des Gründungsjahres.

3.4. Außerordentliche Kündigung

Eine vorzeitige Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Ein wichtiger Grund für die Kapitalgeberin ist auch

3.4.1. Verzug der Inhaberin mit der Auszahlung von Gewinnanteilen trotz schriftlicher Mahnung mit Kündigungsandrohung, die eine Zahlungsfrist von 4 Kalenderwochen vorsieht;

3.4.2. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Inhaberin oder Zurückweisung eines Insolvenzantrages mangels Masse;

3.4.3. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Vermögen der Inhaberin, wenn die zu vollstreckende Forderung einen Betrag von EUR 50.000 überschreitet oder eine Vollstreckungsmaßnahme 2 Monate nach ihrem Beginn noch unerledigt ist;

3.4.4. Verstoß der Inhaberin gegen die Regelungen des § 9 Abs.

9.1, wenn der Verstoß trotz Abmahnung nicht binnen zwei Wochen durch Rückgängigmachung der einwilligungspflichtigen Maßnahme geheilt wird.

§ 4 Verzinsung der Kapitaleinlage

4.1. Gewinnbeteiligung

Die Kapitalgeberin nimmt an einem Verlust der Inhaberin nicht teil. Sie erhält für ihre stille Kapitaleinlage einen festen Gewinnanteil in Höhe von 6,00 % des stillen Kapitals per annum (act/act). Diese Gewinnbeteiligung ist auch dann geschuldet, wenn sie den handelsrechtlichen Jahresüberschuss der Inhaberin übersteigt. Sie ist im Innenverhältnis stets als Aufwand zu behandeln. Die Gewinnbeteiligung erhöht sich um einen einmaligen Betrag in Höhe von 0,75 % bei Veräußerung einer Immobilie durch die Inhaberin.

4.2. Fälligkeit

Der Gewinnanteil ist mit Feststellung des Jahresabschlusses der Inhaberin, spätestens aber für jedes Wirtschaftsjahr am 31.3. des Folgejahres fällig.

4.3. Kosten der Verwaltungstreuhand

Die Inhaberin trägt die in Anlage 1 vereinbarte Vergütung der Verwaltungstreuhänderin für die Treuhandtätigkeit im Innenverhältnis als alleinige eigene Verpflichtung.

§ 5 Rückzahlung des stillen Kapitals

5.1. Grundsatz

Das stille Kapital ist der Kapitalgeberin zum Ende der Kündigungsfrist in Höhe der Nominaleinlage zurückzuzahlen. An im Zeitpunkt des Endes der Kündigungsfrist

schwebenden Geschäften nimmt die Kapitalgeberin nicht weiter teil.

5.2. Fristlose Kündigung

Im Falle der fristlosen Kündigung ist die ausstehende Einlage der Kapitalgeberin sofort in vollem Umfang zur Rückzahlung fällig.

5.3. Vorbehalt

§ 6 bleibt von den Regelungen der Absätze 5.1 und 5.2 unberührt.

5.4. Vorzeitige Rückzahlung

Die Inhaberin ist im Falle einer Veräußerung der Immobilien zur vorzeitigen Rückzahlung des stillen Kapitals berechtigt, frühestens aber nach Ablauf von mindestens 24 Monaten ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs der stillen Beteiligung.

§ 6 Nachrang

6.1. Rangrücktritt

Die Forderungen der Kapitalgeberin aus der stillen Gesellschaft treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die Beteiligungsgesellschaft im Rang zurück. Die Auszahlung von Gewinnanteilen sowie die Zahlung des Abfindungsguthabens einschließlich Zinsen stehen unter dem Vorbehalt, dass bei der Inhaberin hierdurch ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird. Die Forderungen der Kapitalgeberin aus der stillen Gesellschaft werden im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Inhaberin oder der Liquidation der Inhaberin erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger, aber vor Auszahlungen an Gesellschafter der Inhaberin bedient.

6.2. Verhältnis stiller Gesellschafter untereinander

Im Verhältnis zu weiteren an der Inhaberin still beteiligten Kapitalgebern gilt Absatz 6.1 mit folgenden Maßgaben:

6.2.1. Im Verhältnis zueinander haben die Forderungen der stillen Gesellschafter gleichen Rang.

6.2.2. Soweit die Auszahlung aller Gewinnanteile oder die Zahlung des Abfindungsguthabens einschließlich Zinsen an alle stillen Gesellschafter bei der Inhaberin einen Insolvenzeröffnungsgrund herbeiführen würden, werden die stillen Gesellschafter gleich behandelt; insbesondere sind sie quotal nach Maßgabe der individuellen Beteiligungsbeträge zu befriedigen bis zur Höhe der Auszahlungen, die einen Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeiführen.

§ 7 Jahresabschluss der Inhaberin, Geschäftsbericht

7.1. Aufstellung

Die Inhaberin verpflichtet sich, ihre Jahresabschlüsse nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und innerhalb gesetzlicher Fristen zu erstellen und, soweit gesetzlich erforderlich, prüfen zu lassen.

7.2. Übermittlung

Der Verwaltungstreuhanderin ist eine Abschrift des Jahresabschlusses oder, soweit der Jahresabschluss extern erstellt wird, des Erstellungsberichtes und, soweit eine Prüfung erfolgt, des Prüfungsberichtes zu übermitteln zum Zwecke der Weiterleitung an die Kapitalgeberin.

7.3. Geschäftsbericht

Die Inhaberin unterrichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr auch in Form eines Berichtes über den wesentlichen Fortgang der Immo-

bilienmodernisierung und der Vermietungstätigkeit. Die Berichterstattung kann mit einem Bericht der Verwaltungstreuhanderin zusammengefasst werden.

§ 8 Gesellschafterversammlung der Inhaberin

8.1. Ladung der Kapitalgeberin

Zu Gesellschafterversammlungen der Inhaberin, die stets am Sitz der Gesellschaft stattfinden, sind die Kapitalgeberin und die Verwaltungstreuhanderin stets zu laden. Für die Einladung gelten alle Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin, die für Kommanditisten der Inhaberin vorgesehen sind.

8.2. Außerordentliche Versammlungen

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen der Inhaberin sind einzuberufen, wenn dies unter schriftlicher Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung von der Verwaltungstreuhanderin verlangt wird. Kommt die Inhaberin einem ordnungsgemäßen Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, ist die Verwaltungstreuhanderin berechtigt, eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

8.3. Teilnahme-, Auskunfts-, Informations- und Kontrollrechte

Die Kapitalgeberin ist stets berechtigt, selbst, durch die Verwaltungstreuhanderin oder durch einen Bevollmächtigten im Sinne des Absatzes 8.4 an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Sie hat alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations- und Kontrollrechte wie ein an der Inhaberin beteiligter Kommanditist.

8.4. Vertretung in der Versammlung

Die Kapitalgeberin kann sich in der Gesellschafterversammlung durch die Verwaltungstreuhanderin oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe vertreten lassen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Bevollmächtigte haben auf Verlangen einen Identitätsnachweis zu erbringen.

8.5. Kosten

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt die Kapitalgeberin selbst.

8.6. Umlaufbeschlüsse der Inhaberin

Die Inhaberin kann nach dem für sie maßgeblichen Gesellschaftsvertrag Beschlüsse auch außerhalb von Versammlungen im Umlaufverfahren fassen. Die von der Inhaberin gegenüber ihren Gesellschaftern dabei zu beachtenden Regelungen gelten für die Verwaltungstreuhanderin entsprechend. Dies gilt auch insoweit, als der Gesellschaftsvertrag der Inhaberin stillen Gesellschaftern die folgenden Rechte einräumt:

8.6.1. Widerspruch gegen eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren durch Mitteilung in Schriftform an die Gesellschaft, die spätestens eine Woche vor Ablauf der für die schriftliche Beschlussfassung bestimmten Frist eingegangen sein muss;

8.6.2. Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände.

8.7. Unterrichtung der Kapitalgeberin, Wahrnehmung von Rechten

Die Verwaltungstreuhanderin informiert die Kapitalgeberin unverzüglich über Ladungen zu Gesellschafterversammlungen und in Gang gesetzte Umlaufverfahren der Inhaberin.

Die Rechte aus § 8 Absatz 8.2 (Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der Inhaberin), Absatz 8.6.1 (Widerspruch gegen die Beschlussfassung im Umlaufverfahren) und 8.6.2 (Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände) macht die Verwaltungstreuhanderin geltend, wenn dies von stillen Gesellschaftern (einschließlich der Kapitalgeberin) in Textform verlangt wird, die 50% oder mehr des gesamten stillen Kapitals auf sich vereinigen, verlangt wird.

§ 9 Zustimmungserfordernisse

9.1. Erforderliche Einwilligungen

Im Innenverhältnis bedürfen folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen der Inhaberin der Einwilligung der Verwaltungstreuhanderin:

9.1.1. Jede Änderung des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin;

9.1.2. der Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Beteiligungen;

9.1.3. der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Inhaberin zum Gegenstand haben, soweit nicht in § 1 Absatz 1.5 vorgesehen;

9.1.4. die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen durch die Inhaberin;

9.1.5. Handlungen und Rechtsgeschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Inhaberin hinausgehen. Der Abschluss von Verträgen zur Durchführung der Modernisierungsarbeiten an den Immobilien, der Abschluss von Mietverträgen sowie der Abschluss anderer Verträge in Höhe von bis zu EUR 250.000,00 gilt nicht als über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehend; bei Dauerverträgen oder Sukzessivlieferverträgen ist für die Berechnung der undiskontierte Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtung aus dem jeweiligen Vertrag maßgeblich;

9.1.6. die Aufnahme bzw. die Inanspruchnahme von Darlehen durch die Inhaberin in Höhe von mehr als insgesamt EUR 250.000,00 über die in Absatz 9.3.5 genannten Darlehen hinaus;

9.1.7. die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;

9.1.8. die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten;

9.1.9. der Abschluss von Anstellungsverträgen und die Erteilung von Pensionszusagen.

9.2. Zustimmung der Verwaltungstreuhanderin
Erforderliche Einwilligungen erteilt die Verwaltungstreuhanderin nur, wenn dies von stillen Gesellschaftern (einschließlich der Kapitalgeberin) beschlossen wird, die 50% oder mehr des gesamten stillen Kapitals auf sich vereinigen.

9.3. Einwilligungsfiktion
Die Zustimmung der Verwaltungstreuhanderin gilt für den Abschluss folgender Verträge durch die Inhaberin und die Bestellung der zur Realisierung der Baumaßnahmen erforderlichen dinglichen Rechte

und Baulastbestellungen und die Übernahme entsprechender Verpflichtungen als unwiderruflich erteilt:

9.3.1. Verträge zur wirtschaftlichen, juristischen und technischen Prüfung der Immobilien und ihrem Erwerb einschließlich Maklerverträgen;

9.3.2. Konzeptionsvertrag mit der Kristensen Invest GmbH über die Erstellung eines Beteiligungskonzeptes und eines Investment Memorandums zur Einwerbung stiller Beteiligungen gegen eine Vergütung in Höhe von bis zu EUR 80.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

9.3.3. Vertrag über die Vermittlung stiller Beteiligungen mit der Kristensen Invest GmbH bis zu einem Gesamtbetrag wie in § 1 Absatz 1.5 vorgesehen gegen eine Vergütung in Höhe von bis zu 7% des vermittelten stillen Kapitals;

9.3.4. Rechts- und Steuerberatungsverträge im Zusammenhang mit der Kapitaleinwerbung gegen eine Vergütung bis zur Höhe von EUR 15.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;

9.3.5. Darlehensverträge bis zur Höhe des dreifachen des Gesamtbetrages der stillen Beteiligungen zur kurzfristigen und langfristigen Finanzierung der Investition einschließlich Zinssicherungsgeschäften sowie die damit im Zusammenhang stehenden Sicherheitenverträge und dinglichen Belastungen der Immobilien;

9.3.6. Verträge über Asset Management und Property Management für die Immobilien;

9.3.7. Verwaltungstreuhandvertrag gemäß Anlage 1.

Die Zustimmung gilt namentlich auch für den Abschluss der vorgenannten Verträge mit der Kristensen Invest GmbH und ihr verbundenen Unternehmen.

§ 10 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

10.1. Übertragung

Die Kapitalgeberin und deren Rechtsnachfolger können ihre Beteiligung nach schriftlicher Zustimmung der Inhaberin ganz oder teilweise zum 31.12. eines jeden Jahres auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Der Übernehmer tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Kapitalgebers.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Inhaberin gegen den Kapitalgeber.

10.2. Mindestbeträge

Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens EUR 50.000,00 beträgt. Jede stille Beteiligung muss durch 500 ohne Rest teilbar sein.

10.3. Erbfolge

Stirbt ein Kapitalgeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Die Erbfolge ist durch Vorlage eines Erbscheines nachzuweisen. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Inhaberin für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Inhaberin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit der Wirkung für und

gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Inhaberin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich und schriftlich ergehen.

10.4. Nachfolgeregelung

Jeder Kapitalgeber verpflichtet sich, durch Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass im Falle seines Todes eine Aufspaltung seiner Beteiligung in Beträge unter EUR 50.000,00 oder Beträge, die nicht ganzzahlig durch 500 teilbar sind, nicht erfolgt. Hat der Kapitalgeber für seinen Todesfall keine derartige Regelung getroffen, sind die Erben bzw. Vermächtnisnehmer verpflichtet, sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, der das Stimmrecht nur gemeinsam und einheitlich für seine Vollmachtgeber ausüben kann. Solange kein gemeinsamer Bevollmächtigter bestellt ist, ruhen das Stimmrecht und das Recht zur Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen mit Ausnahme der Teilnahme an Abstimmungen, die eine Änderung des Gesellschaftsvertrages betreffen. Auszahlungen werden bis zur Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten unverzinslich einbehalten.

§ 11 Wettbewerbsverbot

Inhaberin und Kapitalgeberin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

§ 12 Kommunikation zwischen Inhaberin und Kapitalgeberin

12.1. Schriftliche Mitteilungen
Schriftliche Mitteilungen gelten als am dritten Werktag nach Aufgabe

zur Post als zugegangen, wenn die Übersendung an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Anschrift der Kapitalgeberin bzw. der Inhaberin erfolgt ist.

12.2. Übertragung

Mitteilungen an die Inhaberin und die Kapitalgeberin können schriftlich, per Telefax und per E-Mail erfolgen, wenn der betreffende Gesellschafter diese Kommunikationsform gewählt hat. Die Wahl ist jederzeit widerruflich. Im Rahmen der Wahl darf die Kommunikation auf bestimmte Mailadressen beschränkt werden.

§ 13 Widerrufsrecht

13.1. Widerrufsmöglichkeit

Die Kapitalgeberin ist an ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss dieses Vertrages über die Begründung einer stillen Beteiligung gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn sie sie fristgerecht widerrufen hat.

13.2. Form, Adressat

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung in Textform gegenüber dem Anbieter. Die Widerrufserklärung ist zu richten an:

Kristensen Invest GmbH
Pfalzburger Straße 72
10719 Berlin
Telefax: +49 -(0) 30 -887 02 755

Aus der Erklärung muss der Entschluss der Kapitalgeberin zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

13.3. Frist und Fristbeginn

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

13.4. Abwicklung nach Widerruf

Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurück zu gewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags hat die Inhaberin die vereinbarte Gegenleistung (§ 4 Absatz 4.1) gegenüber dem Anleger zu erbringen.

§ 14 Schlussbestimmungen

14.1. Schriftform

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das stille Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen der Kapitalgeberin und der Inhaberin bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann zu Beweis Zwecken nur schriftlich verzichtet werden.

14.2. Teilunwirksamkeit, Regelungslücken

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages

gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

14.3. Gültige Rechtsordnung
Der vorliegende Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht.

Diesem Vertrag sind beigelegt:
Anlage 1 –Treuhandvertrag der Verwaltungstreuhänderin

Unterschriftenseiten zum Vertrag über die Errichtung einer stillen Gesellschaft

Delmenhorst, den

SAFE 02 & Co. 7. KG
vertreten d.d. Komplementärin
SAFE 02 Verwaltungs GmbH, diese
vertreten d.d. Geschäftsführer
Andreas Vogler

_____, den

(Kapitalgeberin)

Die Kapitalgeberin bestätigt, von dem ihr zustehenden Widerrufsrecht gemäß § 13 dieses Vertrages Kenntnis genommen zu haben.

(Kapitalgeberin)

Das Investment Memorandums der Kristensen Invest GmbH vom 06.08.2018 ist mir ausgehändigt worden und ich habe von dessen Inhalt Kenntnis genommen.

(Kapitalgeberin)

12. Der Verwaltungstreuhandvertrag

VERWALTUNGSTREUHANDVERTRAG

betreffend die Tätigkeit der
CT legal Fondstreuhand GmbH
als Verwaltungstreuahänderin

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

Zwischen

SAFE 02 & Co. 7. KG mit Sitz in Delmenhorst, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter HRA 205626, geschäftsansässig Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst
-nachstehend „Inhaberin“ genannt-

und

CT legal Fondstreuhand GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 115288, geschäftsansässig ABC-Straße 38, 20354 Hamburg,
– nachstehend „Verwaltungstreuahänderin“ genannt –

wird der nachfolgende Vertrag über die Betreuung künftiger stiller Gesellschafter der Inhaberin geschlossen. Die Inhaberin beabsichtigt, mit einer unbestimmten Mehrzahl von Anlegern gleichlautende Beteiligungsverträge zu schließen, nach denen sich der Anleger (nachfolgend der „Treugeber“ genannt) an der Inhaberin mit einer stillen Beteiligung beteiligen. Der Gesamtbetrag der stillen Beteiligungen soll bis zu EUR 2.000.000,-- (zwei Million Euro) betragen, wobei die Inhaberin höchstens 20 stille Beteiligungen eingehen wird. Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 50.000,-- (fünfzigtausend Euro); die Inhaberin kann insoweit Ausnahmen zulassen mit der Maßgabe, dass aber nicht mehr als insgesamt 20 stille Beteiligungen ausgegeben werden dürfen. Die mit der stillen Beteiligung

an der Inhaberin verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Mustervertrag über die Errichtung einer stillen Gesellschaft (der „Gesellschaftsvertrag“), der diesem Treuhandvertrag als Anlage 1 beigeheftet ist und den die Inhaberin gleichlautend mit allen künftigen stillen Gesellschaftern schließen wird.

Die Inhaberin schließt im eigenen Namen, aber im Interesse der künftigen stillen Gesellschafter diesen Verwaltungstreuhandvertrag, aus dem allein die künftigen stillen Gesellschafter berechtigt sein sollen. Jeder künftige stille Gesellschafter tritt dem Verwaltungstreuhandvertrag durch Annahmeerklärung im Rahmen des Beteiligungsvertrages bei und wird so zum Treugeber der Verwaltungstreuahänderin. Die Verwaltungstreuahänderin bietet den Treugebern hiermit zeitlich unbefristet den Abschluss des Verwaltungstreuhandvertrages durch Annahmeerklärung im Rahmen des Beteiligungsvertrages an.

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrage	4
§ 2	Rechte und Pflichten des Treugebers	4
§ 3	Rechte und Pflichten der Verwaltungstreuahänderin	6
§ 4	Vergütung der Verwaltungstreuahänderin	7
§ 5	Haftung der Verwaltungstreuahänderin	7
§ 6	Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge	9
§ 7	Beendigung des Treuhandverhältnisses	9
§ 8	Personengemeinschaften	10
§ 9	Kommunikation zwischen Verwaltungstreuahänderin und Treugeber	11
§ 10	Schlussbestimmungen	11
§ 1	Gegenstand des Vertrages	

Die Verwaltungstreuahänderin übernimmt für die Dauer der Beteiligung des Treugebers an der Inhaberin die Betreuung der Beteiligung, nimmt die Informations- und Kontrollrechte des Treugebers wahr, soweit der Treugeber insoweit nicht selbst tätig wird, und wirkt auf fristgerechte und vollständige Berichterstattung der Inhaberin (einschließlich der Übermittlung von Jahresabschlüssen und ggf. Prüfungsberichten) hin. Die Verwaltungstreuahänderin wird für alle künftigen stillen Gesellschafter (wie in der Vorbemerkung dargestellt) tätig sein und ist berechtigt, für alle Treugeber gleichermaßen tätig zu sein.

§ 2 Rechte und Pflichten des Treugebers

2.1. Grundlagen

Das Rechtsverhältnis zwischen der Verwaltungstreuahänderin und dem Treugeber regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie dem Gesellschaftsvertrag. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages sind auch insoweit analog anwendbar, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Verwaltungstreuahänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht erfolgt.

2.2. Wirtschaftliche und steuerliche Wirkungen

Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

2.3. Informations- und Mitwirkungsrechte

Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Inhaberin dem Treugeber zustehenden

Auskunfts-, Informations- und Mitwirkungsrechte, insbesondere sein Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Inhaberin, kann der Treugeber selbst oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Soweit der Treugeber von seinen Rechten keinen Gebrauch macht, wird dieses Recht von der Verwaltungstreuhanderin nach vom Treugeber erteilten Weisungen ausgeübt. Erteilt der Treugeber keine Weisung, wird die Verwaltungstreuhanderin die Rechte des Treugebers mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen. Bei Abstimmungen wird sich die Verwaltungstreuhanderin mit den auf den Treugeber entfallenden Stimmen allerdings stets der Stimme enthalten, soweit eine Weisung nicht vorliegt.

2.4. Gemeinschaftliche Rechte
Der Gesellschaftsvertrag der Inhaberin sieht vor, dass der Verwaltungstreuhanderin bestimmte Rechte zustehen, die sie nur nach Mehrheitsentscheidung aller stillen Gesellschafter ausüben darf.

Dies betrifft

2.4.1. die Rechte aus § 8 Absatz 8.2 (Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der Inhaberin, Widerspruch gegen die Beschlussfassung im Umlaufverfahren, Aufnahme weiterer Beschlussgegenstände) des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin;

2.4.2. die gemäß § 8 Absatz 8.7 des Gesellschaftsvertrages der Inhaberin erforderliche Einwilligung der Verwaltungstreuhanderin zu den dort genannten Beschlüssen.

Die in Absatz 2.4.1 genannten Rechte darf die Verwaltungstreuhanderin nur ausüben und die in Absatz 2.4.2 genannte Einwilligung darf die Verwaltungstreuhanderin nur erteilen, wenn dies von stillen Gesellschaftern beschlossen wird, die 50% oder mehr des

gesamten stillen Kapitals auf sich vereinigen.

In diesen Fällen wird die Verwaltungstreuhanderin den Treugeber (unter gleichzeitiger Benachrichtigung der weiteren Treugeber) jeweils unverzüglich informieren und die Weisung des Treugebers einholen. Die Entscheidung der Weisungen erteilenden Treugeber ist für die Verwaltungstreuhanderin bindend, auch im Verhältnis zum Treugeber. Die Verwaltungstreuhanderin wird die in Absatz 2.4.1 genannten Rechte nur im Verhältnis zur Inhaberin ausüben und die in Absatz 2.4.2 genannten Einwilligungen nur erteilen, wenn dies von Treugebern beschlossen wird, die 50% oder mehr des gesamten stillen Kapitals auf sich vereinigen.

2.5. Weisungen

Der Treugeber wird der Verwaltungstreuhanderin keine Weisungen erteilen, durch deren Befolgung die Verwaltungstreuhanderin gegen rechtliche Verpflichtungen verstoßen würde.

2.6. Unterstützung der Verwaltungstreuhanderin

Der Treugeber wird die Verwaltungstreuhanderin nach Kräften umfassend und zeitnah unterstützen, damit diese ihren Auftrag gemäß diesem Vertrag erfüllen kann.

§ 3 Rechte und Pflichten der Verwaltungstreuhanderin

3.1. Verwaltungstreuhanderschaft
Die Verwaltungstreuhanderin ist für den Treugeber als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig.

3.2. Information der Treugeber
Die Verwaltungstreuhanderin wird den Treugeber angemessen über die Verhältnisse der Inhaberin und der Beteiligung informieren.

3.3. Befreiung

Die Verwaltungstreuhanderin ist befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB (Selbstkontrahieren) bezüglich sämtlicher rechtsgeschäftlicher Erklärungen und Handlungen.

3.4. Unteraufträge

Die Verwaltungstreuhanderin kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben, sofern sie nicht höchstpersönlicher Natur sind, Dritter als Erfüllungsgehilfen bedienen.

§ 4 Vergütung der Verwaltungstreuhanderin

Für die Verwaltungstreuhand erhält die Verwaltungstreuhanderin eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 2.500,00 (zweitausendfünfhundert Euro) sowie eine jährliche Vergütung von 0,4% des von ihr verwalteten stillen Kapitals, mithin einen Betrag zwischen 4.000,00 € (viertausend Euro) und 8.000,00 € (achttausend Euro) pro Wirtschaftsjahr. Die Vergütungen verstehen sich jeweils zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, zurzeit 19%. Im Innenverhältnis übernimmt die Inhaberin die Vergütungspflicht als alleinige eigene Verpflichtung und stellt den Treugeber insoweit frei. Die Treuhandvergütung wird unmittelbar von der Inhaberin an die Verwaltungstreuhanderin entrichtet.

§ 5 Haftung der Verwaltungstreuhanderin

5.1. Haftungsmaßstab

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Verwaltungstreuhanderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen.

5.2. Gegenständliche Schranken
Die Verwaltungstreuhanderin haftet nicht für die Durchführung der Investition, den Eintritt des vom Treugeber

beabsichtigten steuerlichen oder wirtschaftlichen Erfolges der Beteiligung, für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Inhaberin oder den Inhalt von Beteiligungsunterlagen. Ihr obliegt nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Inhaberin.

5.3. Ausführung von Weisungen
Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Verwaltungstreuhanderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

5.4. Haftungsumfang
Bei Verletzung wesentlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haftet die Verwaltungstreuhanderin auch bei fahrlässiger Schadensverursachung unbeschränkt. Im Übrigen haften die Verwaltungstreuhanderin und ihre Organe -auch für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten- nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann, und nur für den typischen und vorhersehbaren Schaden. Die eventuelle Haftung der Verwaltungstreuhanderin ist dann auf die Höhe des Beteiligungsbetrages des jeweiligen Treugebers begrenzt.

5.5. Verjährung
Ansprüche gegen die Verwaltungstreuhanderin aus Schäden infolge Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren drei Jahre nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses, frühestens aber drei Jahre ab dem Zeitpunkt, zu dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen, soweit nicht kürzere gesetzliche Fristen anwendbar sind.

5.6. Ausschlussfrist
Soweit nicht der Verwaltungstreuhanderin Vorsatz zur Last fällt, sind Ansprüche binnen einer Ausschlussfrist von 6 Monaten nach Kenntnis des Treugebers schriftlich geltend zu machen.

Für eine Kenntnis des Treugebers genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Verwaltungstreuhanderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Inhaberin oder einem schriftlichen Bericht der Verwaltungstreuhanderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt bekannt gegebene Adresse des Treugebers.

§ 6 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge

6.1. Grundsatz
Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über die Beteiligung richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

6.2. Übertragung des Vertrages
Der Treugeber verpflichtet sich, im Falle einer ganzen oder teilweisen Übertragung der Beteiligung einem Rechtsnachfolger die Übernahme auch des Verwaltungstreuhandvertrages aufzuerlegen.

§ 7 Beendigung des Treuhandverhältnisses

7.1. Rücktritt der Inhaberin
Im Falle eines Rücktritts der Inhaberin vom Beteiligungsvertrag wegen qualifiziertem Verzug des Treugebers ist auch die Verwaltungstreuhanderin zum Rücktritt von diesem Verwaltungstreuhandvertrag berechtigt und gilt die

Rücktrittserklärung der Inhaberin auch als Rücktrittserklärung der Verwaltungstreuhanderin.

7.2. Dauer des Vertrages
Das Treuhandverhältnis unter Einschluss begebener Vollmachten wird auf die Dauer der Beteiligung des Treugebers an der Gesellschaft geschlossen.

7.3. Kündigung
Das Treuhandverhältnis kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Wichtige Gründe für die Verwaltungstreuhanderin sind insbesondere:

7.3.1. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treugebers oder Ablehnung desselben,

7.3.2. Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Treugebers,

7.3.3. Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit der Inhaberin oder Ausschluss des Treugebers.

7.4. Beendigungsgründe
Das Treuhandverhältnis endet

7.4.1. ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Verwaltungstreuhanderin oder dessen Ablehnung mangels Masse;

7.4.2. in allen anderen Fällen mit Beendigung der stillen Beteiligung des Treugebers oder seiner Rechtsnachfolger an der Inhaberin.

§ 8 Personengemeinschaften

8.1. Gesamtschuldnerschaft
Mehrere Personen, die gemeinschaftlich Treugeber sind, übernehmen alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

8.2. Gemeinsamer Vertreter

Sie können ihre Rechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter, der zur Entgegennahme von Ausschüttungen, Erklärungen und Schriftstücken ermächtigt sein muss, ausüben. Die Rechte der Personen, die gemeinschaftlich Treugeber sind, können nur gemeinschaftlich und einheitlich von dem Vertreter ausgeübt werden. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Verwaltungstreuhanderin ruhen sämtliche Rechte aus diesem Vertrag, soweit nicht alle gemeinschaftlichen Treugeber übereinstimmende schriftliche Weisung an die Verwaltungstreuhanderin erteilen.

§ 9 Kommunikation zwischen Verwaltungstreuhanderin und Treugeber

9.1. Fristen

Mitteilungen in Text- oder Schriftform gelten als am dritten Werktag nach Aufgabe zur Post als zugegangen, wenn die Übersendung an die zuletzt schriftlich mitgeteilte Anschrift des Treugebers erfolgt ist.

9.2. Form

Mitteilungen an den Treugeber können schriftlich, in Textform oder per Telefax erfolgen. Sie können per E-Mail oder durch online-Hinterlegung mit Benachrichtigung per E-Mail erfolgen, wenn der Treugeber diese Kommunikationsform gewählt hat. Die Wahl ist jederzeit widerruflich.

9.3. Abstimmungen

Die Teilnahme an Abstimmungen kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Sie kann per E-Mail oder durch online-Abstimmung erfolgen, wenn der Treugeber diese Kommunikationsform gewählt hat und die Verwaltungstreuhanderin sie bereitstellt.

§ 10 Schlussbestimmungen

10.1. Schriftform

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Treuhandverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Treugeber untereinander, mit der Verwaltungstreuhanderin und mit der Inhaberin bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Rechts eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

10.2. Teilunwirksamkeit, Lücken

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

10.3. Rechtswahl

Der vorliegende Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht.

10.4. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Hamburg, wenn der Treugeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist oder nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich der

Zivilprozessordnung verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

Diesem Vertrag ist beigelegt:
Anlage 1 – Mustervertrag über die Errichtung einer stillen Gesellschaft (der „Gesellschaftsvertrag“)

Delmenhorst, den 03.08.2018

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG
Vertreten d.d. Komplementärin SAFE 02 Verwaltungs GmbH, diese vertreten d.d. Geschäftsführer Andreas Vogler

CT legal Fondstreuhand GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Benn Stein

13. Verbraucherinformation für den Fernabsatz und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden

Besondere Informationen gemäß § 312d Absatz 2 BGB in Verbindung mit Artikel 246b EGBGB.

13.1. Übersicht

- » Allgemeine Informationen
- » Informationen über die Vertragsverhältnisse
- » Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

13.2. Allgemeine Informationen

13.2.1. Inhaberin, sonstige Beteiligte

Inhaberin (Fondsgesellschaft)

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG, Geschäftsanschrift: Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst. Handelsregister: Amtsgericht Oldenburg, Handelsregisternummer HRA 205626.

Unternehmensgegenstand:

Zweck der Gesellschaft sind der Erwerb, die Entwicklung, Erweiterung, Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von Immobilien in Niedersachsen.

Der Gesellschaftszweck erstreckt sich darauf, alle unmittelbar oder mittelbar dem Geschäftszweck dienenden oder

ihn fördernden Geschäfte mit Ausnahme genehmigungsbedürftiger Tätigkeiten vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

Gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin: SAFE 02 Verwaltungs GmbH.

Ladungsfähige Anschrift:

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG, Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst, vertreten durch die Komplementärin Safe 02 Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Andreas Vogler und Uwe Pempel

Funktion: Inhaberin

Zweck der stillen Gesellschaft ist die teilweise Finanzierung des Erwerbs und der Modernisierung von Immobilien in Niedersachsen (die „Immobilien“) durch die Inhaberin. Die Immobilien sind noch nicht erworben.

13.2.2. Persönlich haftende Gesellschafterin

SAFE 02 Verwaltungs GmbH, Geschäftsanschrift: Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst. Handelsregister: Amtsgericht Oldenburg, HRB 212774. Gesellschaftsvertrag vom 25.7.2012. Tag der Eintragung 15.1.2014. Gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer: Andreas Vogler, Geschäftsanschrift: Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst und Uwe Pempel, Geschäftsanschrift Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin. Funktion: Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungsgesellschafterin der Inhaberin.

13.2.3. Verwaltungstreuhanderin

CT legal Fondstreuhand GmbH, Geschäftsanschrift: ABC-Straße 38, 20354 Hamburg. Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 115288. Gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Benn Stein, Geschäftsanschrift: ABC-Straße 38, 20354 Hamburg. Funk-

tion: Gründungsgesellschafterin der Inhaberin und Verwaltungstreuhanderin der der stillen Gesellschafter.

Unternehmensgegenstand:

Die Übernahme fremdnütziger Treuhandtätigkeiten und die Erbringung von Dienstleistungen für geschlossene Fonds jeweils mit Ausnahme von Tätigkeiten, die der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bedürfen. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeder Art, sofern nicht eine Erlaubnis vorliegt.

13.2.4. Initiatorin

Kristensen Invest GmbH, Geschäftsanschrift: Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin. Handelsregister: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HR B 133396 B. Gesetzlich vertreten durch ihre Geschäftsführer: Uwe Pempel, Geschäftsanschrift: Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin und Andreas Vogler, Geschäftsanschrift Lange Straße 39, 27749 Delmenhorst. Funktion: Initiatorin, Kapitalvermittlerin und Konzeptionärin.

13.2.5. Aufsicht

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ist für die Kristensen Invest GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Kristensen Invest GmbH unterliegt in Deutschland der Gewerbeaufsicht des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnungsamt, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin. Die weiteren in diesem Abschnitt aufgeführten Gesellschaften unterliegen nach derzeitiger Rechtslage nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

13.2.6. Generalvermittler

Name und Anschrift der für die Inhaberin handelnden Vermittler/Dienstleister:

Kristensen Invest GmbH, Geschäftsan-
schrift: Pfalzburger Straße 72, 10719
Berlin

Tel.: 030/887 02 751,

Fax: 030/887 02 755.

13.3. Informationen über die Vertragsverhältnisse

13.3.1. Wesentliche Merkmale

Bei der vorliegenden Vermögensan-
lage handelt es sich um eine stille Be-
teiligung an der SAFE 02 GmbH & Co. 7.
KG (nachfolgend auch „Inhaberin“ ge-
nannt). Der Anleger leistet bei dieser
Vermögensanlage eine stille Einlage in
das Vermögen der Inhaberin nach
Maßgabe des Gesellschaftsvertrages.
Der Gesellschaftsvertrag ist im Invest-
ment Memorandum im vollständigen
Wortlaut abgedruckt. Die Mindestbe-
teiligung des Anlegers beträgt
50.000,00 Euro. Die Inhaberin wird den
Anlagebetrag neben Fondskosten im
Wesentlichen für die Realisierung des
Anlagezieles, also insbesondere den Er-
werb und die Entwicklung der in Kapi-
tel 4 „Konzept“ dargestellten Immobili-
en, nutzen. Die Immobilien sind noch
nicht erworben. Kaufverträge nicht ab-
geschlossen. Die weiteren Einzelheiten
der Beteiligung sind in diesem Invest-
ment Memorandum insbesondere in
den Kapiteln 5 „Die stille Beteiligung an
der Inhaberin“ und 4 „Konzept“ (Ab-
schnitt 4.9 „Die Investition“) beschrie-
ben.

Für eine Darstellung der mit dem Er-
werb und der Veräußerung der Anteile
verbundenen Risiken wird auf Kapitel 3
„Risiken“ und Kapitel 5 „Die stille Betei-
ligung an der Inhaberin“, Abschnitt 5.7
des Investment Memorandums ver-
wiesen.

13.3.2. Preise

Der Anleger hat den Beteiligungsbe-
trag gemäß Beteiligungsunterlage zu
leisten. Die Kapitaleinlage beträgt min-
destens 50.000,00 Euro. Sie muss
durch 500 ohne Rest teilbar sein.

13.3.3. Liefer- und Versandkosten sowie mögliche weitere Steuern oder Kosten

Liefer- und Versandkosten werden
nicht in Rechnung gestellt. Im Zusam-
menhang mit dem Erwerb können ge-
gebenenfalls die folgenden weiteren
Kosten anfallen:

Kosten für den eigenen Makler und / o-
der Berater, falls der Anleger von sich
aus und ohne Mitwirkung der Inhabe-
rin solche Personen einschaltet. Kosten
einer Fremdfinanzierung des Beteili-
gungserwerbs einschließlich Zinsen,
sofern der Anleger eine solche auf-
nimmt, wovon abgeraten wird. Sämtli-
che Bankgebühren im Zusammenhang
mit der Einzahlung der Einlage. Die
Höhe der vorgenannten Kosten ist ein-
zelfallabhängig und kann daher nicht
konkret beziffert werden.

Bei Verzug fallen Verzugskosten in
Höhe von 5 % über dem jeweiligen Ba-
siszinssatz jährlich an und gegebenen-
falls eine Schadenspauschale von 2 %
des stillen Kapitals bei Rücktritt der In-
haberin nach Mahnung mit Nachfrist-
setzung.

Eigene Kosten für Kommunikation hat
der Anleger selbst zu tragen. Zu den
steuerlichen Auswirkungen der Beteili-
gung für den Anleger wird auf die Aus-
führungen im Investment Memorandum,
insbesondere auf Kapitel 7
„Steuerliche Grundlagen“ des Invest-
ment Memorandums verwiesen.

13.3.4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

Der Anleger hat den Beteiligungsbe-
trag zu 100 % nach Vollzug der Beteili-

gungsunterlage unverzüglich einzuzah-
len. Die Zahlung ist auf das nachste-
hende Konto der Inhaberin, SAFE 02
GmbH & Co. 7. KG, einzuzahlen:

SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG

Bank: Bremische Volksbank eG
IBAN: DE70 2919 0024 0039 2871 00
BIC: GENODEF1HB1

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus
der Beteiligungsunterlage, dem Ange-
bot im Überblick in Abschnitt 2 und der
stillen Beteiligung an der Inhaberin in
Abschnitt 5 dieses Beteiligungsangebo-
tes sowie dem Gesellschafts- und dem
Verwaltungstreuhandvertrag der SAFE
02 GmbH & Co. 7. KG, die den Kapiteln
11 „Der Gesellschaftsvertrag“ und 12
„Der Verwaltungstreuhandvertrag“ in
diesem Investment Memorandum zu
entnehmen sind.

13.3.5. Risiken

Die stille Beteiligung an der SAFE 02
GmbH & Co. 7. KG ist mit speziellen Ri-
siken behaftet, die in diesem Invest-
ment Memorandum in Kapitel 3 „Ri-
siken“ dargestellt sind. Ein Totalverlust
der Einlage (Kapital) kann nicht ausge-
schlossen werden. In der Vergangen-
heit erwirtschaftete Erträge sind kein
Indikator für künftige Erträge.

13.4. Informationen über den Vertragsabschluss

Die Beteiligung kommt durch Ab-
schluss des Gesellschaftsvertrages
über die stille Beteiligung mit der SAFE
02 GmbH & Co. 7. KG zustande. Der An-
leger gibt durch Unterzeichnung und
Übermittlung der Beteiligungsunter-
lage an die Inhaberin ein Angebot auf
Abschluss des Gesellschaftsvertrages
und Annahme des Angebotes auf Ab-
schluss des Verwaltungstreuhandver-

trages ab. Die Mitteilung der Annahmeerklärung gegenüber dem Anleger erfolgt durch die Inhaberin.

Die weiteren Einzelheiten sind in diesem Investment Memorandum beschrieben.

13.5. **Widerrufsrechte**

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist und im Wege eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder durch Fernabsatzvertrag die stille Beteiligung erwirbt, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 i.V.m. §§ 355, 356 BGB zu. Die Einzelheiten des Widerrufs und seiner Rechtsfolgen sind in der Widerrufsbelehrung der Beteiligungsunterlage ausführlich dargestellt. Ein darüber hinaus vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

13.6. **Leistungsvorbehalt**

Nach Annahme der Beitrittserklärung bestehen keine Leistungsvorbehalte.

13.7. **Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung**

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist, auf die das Unternehmen keinen Einfluss hat. Die angebotene Beteiligung ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der Beteiligung liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Deshalb verbindet sich mit dieser Beteiligung das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals.

13.8. **Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelung, Vertragsstrafe**

Die Inhaberin und die stille Beteiligung haben eine unbestimmte Laufzeit. Der Anleger kann erstmals mit Wirkung zum 31.12.2023, frühestens aber mit Wirkung auf den vierundzwanzigsten Monat ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Vermögensanlage, mit einer Frist von 6 Monaten seine stille Beteiligung ordentlich kündigen. Die Inhaberin kann erstmals mit Wirkung zum 31.12.2020, frühestens aber mit Wirkung auf den vierundzwanzigsten Monat ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Vermögensanlage, mit einer Frist von 6 Monaten die stille Beteiligung ordentlich kündigen. Außer aus wichtigem Grund ist die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann nicht vor, wenn sich die Vermögenslage der Inhaberin oder eines Anlegers verschlechtert oder die Beteiligung sich nicht erwartungsgemäß entwickelt.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

13.9. **Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt**

Bundesrepublik Deutschland.

13.10. **Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand

für Streitigkeiten aus dem stillen Gesellschaftsvertrag Delmenhorst und aus dem Treuhandvertrag der Sitz der Verwaltungstreuhanderin, gegenwärtig Hamburg, vereinbart.

13.11. **Vertrags- und Kommunikationssprache**

Die Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation wird ausschließlich in deutscher Sprache geführt.

13.12. **Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist**

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Änderungen werden per Nachtrag bekannt gemacht. Die Zeichnungsfrist für die Beteiligung an der SAFE 02 GmbH & Co. 7. KG beginnt mit Datum der Prospektaufstellung und endet am 31.12.2018. Die Inhaberin kann die einmalige Verlängerung der Zeichnungsfrist längstens bis zum 30.06.2019 beschließen. Die Zeichnung wird mit Vollplatzierung des einzuwerbenden Kapitals vorzeitig geschlossen.

13.13. **Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung**

13.13.1. **Außengerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der vorliegenden stillen Beteiligung kann sich ein Anleger neben den ordentlichen Gerichten auch an folgende Schlichtungsstelle wenden:

Deutsche Bundesbank

-Schlichtungsstelle-

Postfach: 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 9566-3232
Telefax: +49 (0)69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Der Anleger als Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit auch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich geschlossen hat.

13.13.2. Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen

Es besteht kein Garantiefonds und / oder eine andere Entschädigungsregelung für den Fall des Verlustes der Einlage bei der Beteiligungsgesellschaft, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme (ABl. EG Nr. L 135 S. 5) und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. EG Nr. L 84 S. 22) fallen.

Kristensen Invest GmbH

Pfalzburger Straße 72, 10719 Berlin

Tel.: +49-(0)30-887 02 751, Fax: +49-(0)30 887 02 755

info@kristenseninvest.de / www.kristenseninvest.de

Ansprechpartner:

Produkt & Konzeption:

Uwe Pempel	+49-(0)30-88702751	/ u.pempel@kristenseninvest.de
Andreas Vogler	+49-(0)4221-1554222	/ a.vogler@kristenseninvest.de

Vertrieb:

Andreas Vogler	+49-(0)4221-1554222	/ a.vogler@kristenseninvest.de
----------------	---------------------	--------------------------------

© Kristensen Invest GmbH 2018.

Dieses Investment Memorandum und dessen Inhalt mit allen Texten, Bildern und Grafiken sind urheberrechtlich für Kristensen Invest GmbH geschützt. Die (auch teilweise) Verwendung sowie die Weitergabe, Bearbeitung, Auswertung oder Aufnahme in Sammelwerke jeder Art einschließlich der Digitalisierung und die Verbreitung auf allen Medien einschließlich digitaler Medien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Urheberin.