

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

1. Identität des Investmentvermögens

NAME, SITZ, GESCHÄFTSANSCHRIFT

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz in Grünwald (Geschäftsanschrift: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald), nachfolgend kurz „Fonds“ oder „Investmentvermögen“ genannt.

Das Investmentvermögen erfüllt als intern verwalteter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) die Voraussetzungen des § 2 Abs. 5 Satz 2 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Vor diesem Hintergrund verfügt das Investmentvermögen nicht über eine Erlaubnis nach dem KAGB und daher müssen bestimmte Anforderungen des KAGB nicht eingehalten werden.

2. Ziele und Anlagepolitik

ZIELE

(Prospekt Seiten 8 ff.)

Die Beteiligung am Fonds soll Anlegern die Möglichkeit geben, die sofortige Versteuerung von bestimmten Veräußerungsgewinnen oder aber die gewinnerhöhende Auflösung einer bestehenden Rücklage nach § 6b bzw. § 6c des Einkommensteuergesetzes (EStG), sog. § 6b-Rücklage, zu vermeiden, indem diese auf das Anlageobjekt des Fonds steuerneutral übertragen werden können. Daneben ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung des Anlageobjekts geplant.

ANLAGEPOLITIK


Anlagepolitik des Fonds ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital in das Anlageobjekt. Die Anlagestrategie besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik des Fonds die Ziele des Fonds zu verwirklichen.


ANLAGEOBJEKT, FINANZIERUNG

(Prospekt Seiten 40 ff.)

Anlageobjekte sind 454,2216/1000stel Miteigentumsanteile an dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) verbunden mit dem nach Wohnungseigentumsgesetz gebildeten Sondereigentum an auf dem Grundbesitz 2008 im 1.-4. OG errichteten 78 Wohnungen nebst Gemeinschaftsflächen mit einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von 2.539,40 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Garching bei München Blatt 9803 -9880 (nachfolgend „Anlageobjekt“ genannt).

Nach dem Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentvermögens beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen EUR 13.790.000,-, davon

 Eigenkapital: EUR 5.565.000,- (EUR 5.300.000,- Kommanditkapital zzgl. EUR 265.000,- Agio)

 Fremdkapital: EUR 8.225.000,-.

VERMIETUNG

(Prospekt Seiten 57, 117 f.)

Der Mieter des Anlageobjekts, die Jost Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald, hat das Anlageobjekt zum Betrieb einer Studentenwohnanlage bis 31.12.2034 angemietet. Die Mieteinnahmen betragen anfänglich jährlich EUR 563.214,-. Dies entspricht einer monatlichen Miete pro Quadratmeter vermietbarer Wohn-/Nutzfläche von EUR 18,50. Der Mietvertrag enthält eine Staffelmietvereinbarung, wonach sich die Miete jeweils beginnend ab 2019, 2023, 2028, 2034 um jeweils EUR 2,- / qm und Monat erhöht. Der Mieter übernimmt mit Ausnahme der Grundsteuer und der Kosten des Allgemeinstroms sowie der Gebäudeversicherungen sämtliche Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung. Ferner beteiligt sich der Mieter an den anfallenden Instandhaltungsaufwendungen.

MINDESTEINLAGE

Die Mindesteinlage beträgt EUR 20.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlags von 5 %, wobei höhere Beteiligungen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen.

WÄHRUNG

Die Fondswährung ist der Euro.

LAUFZEIT

(Prospekt Seiten 96 ff., 106)

Der Fonds ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB. Der Fonds wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer des Fonds kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung des Fonds ist nicht möglich.

HINWEIS

Der Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Fondslaufzeit aus dem Fonds zurückziehen wollen.

3. Risiko- und Ertragsprofil/Wesentliche Risiken

(Prospekt Seiten 20 ff.)

Mit der Anlage in den Fonds sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttung auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Fonds und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

INVESTITIONSRISIKO

Das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft ist insbesondere davon abhängig, dass das Anlageobjekt gewinnbringend ausgewählt wurde, verwaltet und ggf. veräußert werden kann. Es kann nicht garantiert oder mit Sicherheit vorhergesagt werden, dass die Gesellschaft Gewinne erzielt oder dass Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

RISIKO AUS DEM EINSATZ VON FREMDKAPITAL

Es wurden bzw. werden langfristige Fremdfinanzierungen aufgenommen, die unabhängig von der Einnahmesituation des Fonds zu bedienen sind. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen, d.h. Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

RISIKO AUS IMMOBILIENINVESTITIONEN

Die Erträge des Fonds können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund

- /// Ausfall des Generalmieters und reduzierter Mieternachfrage, sodass Anschlussvermietungen nur zu geringeren als prospektierten Bedingungen oder gar nicht erfolgen können;
- /// Ausbleiben fälliger Mietzahlungen und sonstiger Zahlungsverpflichtungen;
- /// von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen führen können.

/// Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, sodass geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen und unter Umständen auch zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

ILLIQUIDITÄT UND BESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung durch die Anleger ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein geregelter Zweitmarkt und zudem ist eine Zustimmung durch den Fonds für einen Verkauf nötig. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Da die Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“ zu entnehmen.

4. Kosten und Gebühren

(Prospekt Seiten 88 ff.)

Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Anlage verbundenen Kosten und der vom Fonds zu zahlenden Vergütungen und Kosten ist im Verkaufsprospekt dem Kapitel 6. „Kosten“ zu entnehmen.

| Kosten und Gebühren | |
|--|--|
| Einmalige Kosten | |
| Ausgabeaufschlag zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung | 5,0% der Zeichnungssumme |
| Initialkosten bezogen auf das geplante Kommanditkapital der Fondsgesellschaft | |
| Kosten für die Eigenkapitalvermittlung über den Ausgabeaufschlag hinaus | 5,0% |
| Kosten für die Fremdkapitalvermittlung | 3,0% |
| Kosten für die Fondskonzeption | 8,0% |
| Kosten für das Verkehrswertgutachten | 1,0% |
| Kosten für das Rechts- und Steuerberatung | 5,9% |
| Kosten für die Einrichtung der Verwahrstelle | 0,1% |
| Summe Initialkosten maximal bis zu | 24,0% |
| Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten maximal bezogen auf den Ausgabepreis | 28,0% |
| Kosten, die von der Gesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind ¹ | |
| Summe der laufenden Vergütungen an Gesellschafter der Gesellschaft sowie Dritte | jährlich bis zu 2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr (für Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung aktuell € 29.750 p.a., teilweise mit Indexierung von 2% p.a. ab 2016). |
| Vergütung der Verwahrstelle | jährlich bis zu 0,56% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr (mindestens € 19.159 p.a. mit Indexierung von 2% p.a. ab 2016). |
| Gesamtkostenquote | 5,79% des Nettoinventarwertes zum 31.12.2014 |

¹ Gemäß Ziff. VI Nr. 5. der Anlagebedingungen werden die aktuellen Umsatzsteuersätze berücksichtigt. Es können bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze weitere Aufwendungen entstehen.

Die von den Anlegern getragenen Ausgabeaufschläge werden auf die Funktionsweise des Fonds verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der Fonds-Anteile. Diese Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum aus Sicht des Anlegers.

Die laufenden Kosten können den Anlagebedingungen in Ziff. VII entnommen werden. Hierzu zählen die in obiger Tabelle angegebene Summe der laufenden Vergütungen, und der Kosten für die Verwahrstelle. Zusätzlich gehen weitere Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft, insbesondere Kosten für Bewertung, Abschlussprüfung, Zinsen, Steuern, Gebühren, Abgaben, Rechts- und Steuerberatung, die geplant € 435.000 p.a. mit teilweiser Indexierung von 2% p.a. ab 2016 betragen.

Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich angefallenen Kosten.

5. Bisherige Wertentwicklung / Performance-Szenarien

(Prospekt Seiten 60 ff.)

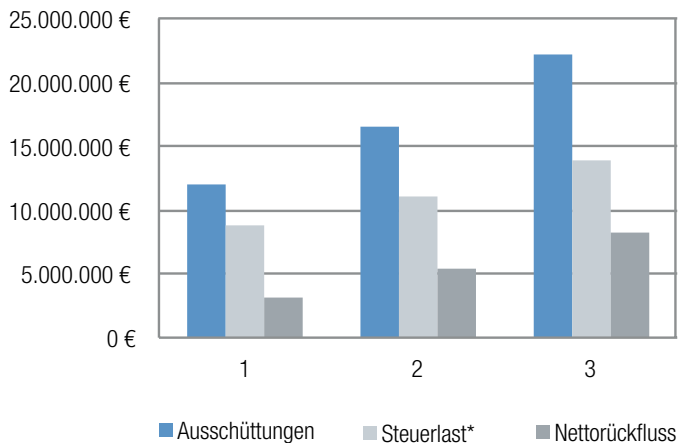
Da der Fonds erst in 2014 gegründet wurde und Besitz, Nutzen und Lasten am Anlageobjekt erst mit Beginn des 01.06.2014 auf die Fondsgesellschaft übergegangen sind, liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um die Wertentwicklung in der Vergangenheit in nützlicher Weise zu präsentieren. Es werden daher die zukünftigen Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (veränderte Zinskondition bei der Anschlussfinanzierung und unterschiedlicher Wertentwicklung der Immobilie) in nachfolgender Illustration dargestellt.

Szenario 1: Hier wird eine negative Abweichung von den Prognoserechnungen des Fonds dargestellt. Es wird zum einen davon ausgegangen, dass die Zinssätze für die Anschlussfinanzierung bei beiden Darlehenstranchen um jeweils 1,0 % höher sind als in der Prognoserechnung (4,55 % p.a. statt 3,55 p.a. ab dem 01.01.2018), zum anderen, dass der durchschnittliche Wertzuwachs der Fondsimmoblie über die prognostizierte Fondslaufzeit bis 31.12.2034 jährlich bei 0,75 % und damit um jährlich 1,25 % niedriger als in der Verkaufsprognose liegt.

Szenario 2: Entspricht den Prognoserechnungen des Fonds, wie sie im Prospekt dargestellt sind. Der Zinssatz für die Bankdarlehen wird für die Anschlussfinanzierung mit 3,55 % ab dem 01.01.2018 prognostiziert. Der durchschnittliche Wertzuwachs der Fondsimmoblie wird über die prognostizierte Fondslaufzeit mit jährlich 2,00 % unterstellt.

Szenario 3: Eine positive Abweichung zu den Prognoserechnungen des Fonds wird in Szenario 3 gezeigt. Als Zinssätze für die Anschlussfinanzierung werden 3,05 % p.a. ab dem 01.01.2018 (statt 3,55 % p.a. wie im Szenario 2) unterstellt und damit jeweils jährlich 0,5 % weniger als in Szenario 2. Der Wertzuwachs der Fondsimmoblie wird mit durchschnittlich 3,25 % gerechnet und damit um 1,25 % günstiger als in Szenario 2.

PERFORMANCE-SZENARIEN - PROGNOSE



*bezogen auf einen Steuersatz von durchschnittlich 30% Einkommensteuer auf die laufenden Einnahmenüberschüsse der Jahre 2014 bis 2033 zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% und Kirchensteuer in Höhe von 8%. Für das Jahr 2034 wird sowohl für die laufenden Einnahmenüberschüsse wie auch für den Veräußerungserlös mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 42% Einkommensteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und 8% Kirchensteuer gerechnet.

Es handelt sich jeweils um prognostizierte Werte. Die tatsächliche Kapitalrückzahlung und die Erträge können hiervon abweichen.

6. Praktische Informationen

VERWAHRSTELLE

Verwahrstelle des Fonds ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg

WEITERE INFORMATIONEN ÜBER DEN FONDS

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu diesem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage www.6bfonds2-garching.de.

STEUERVORSCHRIFTEN

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

HAFTUNG

Die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar sind.

7. Registrierung / Regulierung

Dieser Fonds ist in Deutschland registriert und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

8.

Diese Wesentlichen Anlegerinformationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von 06.10.2015.