



DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND  
**17**

# VERKAUFSPROSPEKT

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17  
– CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVKG**





DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND  
17

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17

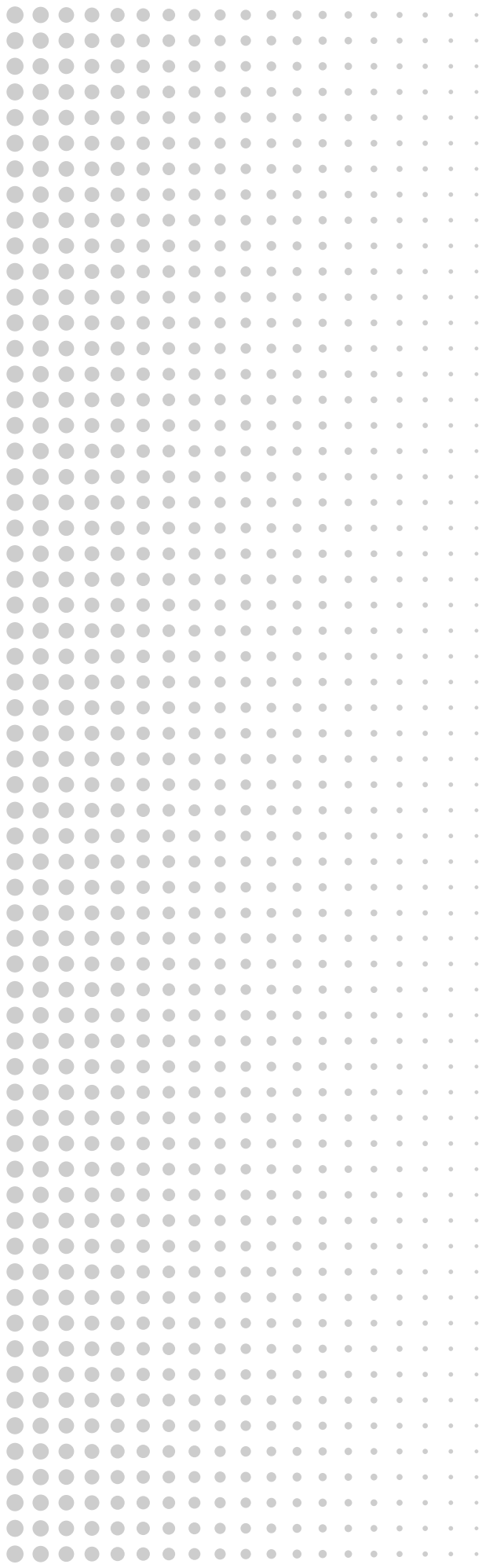
CLUB DEAL BOSTON II

<b>1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG .....</b>	<b>7</b>
1.1. Prospektverantwortung .....	8
<b>2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....</b>	<b>9</b>
2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots .....	10
2.2. Anlageobjekt des Investmentfonds im Überblick .....	11
2.3. Anlegerkreis .....	11
2.4. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....	12
<b>3. ANTEILE .....</b>	<b>13</b>
3.1. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten .....	14
3.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung .....	14
3.2.1. Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung .....	14
3.2.2. Haftung des Anlegers .....	15
3.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Anlegers .....	15
3.3. Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds .....	16
3.3.1. Unternehmensgegenstand .....	16
3.3.2. Kommanditkapital .....	16
3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur .....	16
3.3.4. Informations- und Kontrollrechte, Mitwirkungsrechte, Informationspflichten .....	16
3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden .....	17
3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen .....	17
3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen .....	18
3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge .....	19
3.4. Der Treuhandvertrag .....	19
3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin .....	20
3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin .....	20
3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....	20
<b>4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....</b>	<b>21</b>
4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH .....	22
4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG .....	24
4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG .....	24
4.4. Vergütung der KVG .....	24
4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken .....	25
4.6. Vergütungspolitik der KVG .....	25
<b>5. DIE VERWAHRSTELLE .....</b>	<b>27</b>
5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben .....	28
5.2. Vergütung der Verwahrstelle .....	28
5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen .....	28
<b>6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER .....</b>	<b>29</b>

<b>7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES .....</b>	<b>31</b>
7.1. Allgemeines .....	32
7.2. Zulässige Vermögensgegenstände .....	32
7.3. Anlageziel und finanzielle Ziele des Investmentfonds, Anlagestrategie und Anlagepolitik .....	32
7.4. Anlageobjekt des Investmentfonds .....	33
7.4.1. Standort des Anlageobjekts .....	33
7.4.2. Angaben zum Anlageobjekt .....	36
7.4.3. Angaben zur Investitionsstruktur .....	39
7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann .....	42
7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann .....	43
7.6.1. Derivate und Fremdkapital .....	43
7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen .....	43
7.7. Regeln für die Vermögensbewertung .....	43
7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB .....	43
7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Gelddarlehen, Forderungen, Fremdwährung .....	44
7.8. Liquiditätsmanagement .....	44
7.9. Interessenkonflikte .....	45
7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten .....	45
7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte .....	45
7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten .....	45
7.11. Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten .....	46
<b>8. RISIKEN .....</b>	<b>49</b>
8.1. Risikoprofil des Investmentfonds .....	50
8.2. Risiken der Beteiligung .....	50
8.2.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds .....	50
8.2.2. Risiken aus der Beteiligung als Anleger an dem Investmentfonds .....	59
8.2.3. Steuerliche Risiken .....	63
8.3. Profil des typischen Anlegers .....	67
<b>9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN .....</b>	<b>69</b>
9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....	70
9.1.1. Mittelverwendung .....	71
9.1.2. Mittelherkunft .....	71
9.2. Kosten .....	72
9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag .....	72
9.4. Laufende Kosten .....	72
9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten .....	73
9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote .....	74
9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds .....	74

<b>10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....</b>	<b>75</b>
10.1. Investition und Finanzierung des Anlageobjekts .....	76
10.2. Erträge aus dem Anlageobjekt .....	76
10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....	77
10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....	77
10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds .....	77
<b>11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>79</b>
11.1. Allgemeine Hinweise .....	80
11.2. Nichtanwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes .....	80
11.3. Einkommensteuer .....	80
11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb .....	81
11.5. Gewinnerzielungsabsicht .....	81
11.6. Ermittlung der Einkünfte .....	81
11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses .....	81
11.8. Betriebsausgabenabzug .....	81
11.9. Qualifikation der Beteiligungsgesellschaften aus deutscher steuerlicher Sicht .....	82
11.10. Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen .....	82
11.11. Progressionsvorbehalt .....	82
11.12. Zinseinkünfte .....	83
11.13. Gewerblicher Grundstückshandel beim Anleger .....	83
11.14. Außensteuergesetz .....	83
11.15. Ausgabeaufschlag .....	83
11.16. Behandlung der Ausschüttungen .....	84
11.17. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung .....	84
11.18. Regelung über Verluste .....	84
11.19. Besteuerungsverfahren .....	85
11.20. Gewerbesteuer .....	85
11.21. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	85
11.21.1. Besteuerungsrecht .....	85
11.21.2. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	85
11.21.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA .....	86
11.22. Umsatzsteuer .....	86
11.22.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung .....	86
11.22.2. Geschäftsführungsvergütung .....	86
11.22.3. Vergütung der KVG .....	86
11.22.4. Haftungsvergütung .....	87
11.23. Ausländische Anleger .....	87
11.24. Besteuerung in den USA .....	87
11.24.1. Qualifikation des Investmentfonds und der Gesellschaften in der Investmentstruktur aus US-steuerlicher Sicht .....	87
11.24.2. Behandlung der Projekt- und Beteiligungsgesellschaften für US-Steuerzwecke .....	87
11.24.3. Besteuerung laufender Einkünfte auf Ebene der Boynton Yards Investment LLC .....	88
11.24.4. US-Steuererklärungspflichten .....	88
11.24.5. Besteuerung von Ausschüttungen auf Ebene Boynton Yards Investment LLC .....	88
11.25. FATCA und OECD-Informationspflichten .....	89

<b>12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG .....</b>	<b>91</b>
12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG .....	92
12.2. Bestehende Dienstleistungsverträge .....	92
12.2.1. Eigenkapitalvermittlungsvertrag .....	92
12.2.2. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung .....	93
12.2.3. Steuerberatung .....	93
<b>13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER .....</b>	<b>95</b>
13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds .....	96
13.2. Geschäftsjahr .....	96
13.3. Jahresabschlussprüfer .....	96
<b>14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG     DES INVESTMENTFONDS .....</b>	<b>97</b>
<b>15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT,     § 312 d BGB I. V. M ARTIKEL 246 b EGBGB .....</b>	<b>99</b>
15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen .....	100
15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....	103
<b>16. GLOSSAR .....</b>	<b>107</b>
<b>ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>111</b>
<b>ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG .....</b>	<b>117</b>
<b>ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG .....</b>	<b>131</b>





# 1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANT- WORTUNG

# 1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

## 1.1. PROSPEKTVERANTWORTUNG

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH übernimmt als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospekts.

Des Weiteren erklärt die prospektverantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbaren bzw. bekannten Sachverhalte bei der Erstellung des Verkaufsprospekts Berücksichtigung gefunden haben.

Datum der Prospektaufstellung: 17.05.2021

München, den 17.05.2021



**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH



**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH



## 2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## 2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### 2.1. ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGBOTS

<b>Fondstyp</b>	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
<b>Name des Alternativen Investmentfonds</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Gründungsdatum</b>	17.03.2021
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 113999
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 58 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
<b>Beteiligungsart</b>	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
<b>Mindestbetrag der Kommanditeinlage</b>	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
<b>Beitrittsphase</b>	Bis zum 31.12.2021. Die Komplementärin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2022 zu verlängern.
<b>Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
<b>Laufzeit des Investmentfonds</b>	<p>Befristete Laufzeit bis zum 30.06.2025.</p> <p>Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich.</p> <p>Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.</p>
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss<sup>1,2</sup></b>	140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) <b>PROGNOSE</b> Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Komplementärin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Treuhandkommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Nach US-Steuern.

## 2.2. ANLAGEOBJEKT DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie an der South Street und Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro-zwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen („Anlageobjekt“). Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück neu errichtet und umfasst nach Fertigstellung elf oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer oberirdischen Brutto-Gesamtfläche von ca. 32.500 m<sup>2</sup>. Die neun oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 28.300 m<sup>2</sup> und sind auf

maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss stehen insgesamt ca. 2.800 m<sup>2</sup> flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Bürofläche zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 31.100 m<sup>2</sup>. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 280 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Mit den Bauarbeiten der Immobilie soll im August 2021 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen werden. Baubeginn ist im September 2021 geplant und die Fertigstellung für Juli 2023.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, sich als Co-Investor an dem Anlageobjekt zu beteiligen und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen,

das Anlageobjekt zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten. Nähere Angaben zum Anlageobjekt finden sich in Kapitel 7.4. (Seiten 33 ff.) des Verkaufsprospekts.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds wird im Rahmen der Investitionsstruktur als Co-Investor als Minderheitsgesellschafter an dem Anlageobjekt beteiligt sein.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Investmentfonds noch keine Investition in das Anlageobjekt getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt abgegeben.

## 2.3. ANLEGERKREIS

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten verfügen. Auf Grund der mit der Beteiligung verbundenen unternehmerischen Risiken sind Privatanleger angesprochen, die bereits über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine mittelfristige Kapitalbindung einzugehen. Anleger sollten ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Das Anlageziel der durch dieses Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger sollte vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse eine mittelfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimie-

rung sein, der in eine Immobilienprojektentwicklung mit Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert. Dabei müssen die Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Interessenten sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Die mit diesem Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

## 2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

### 2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

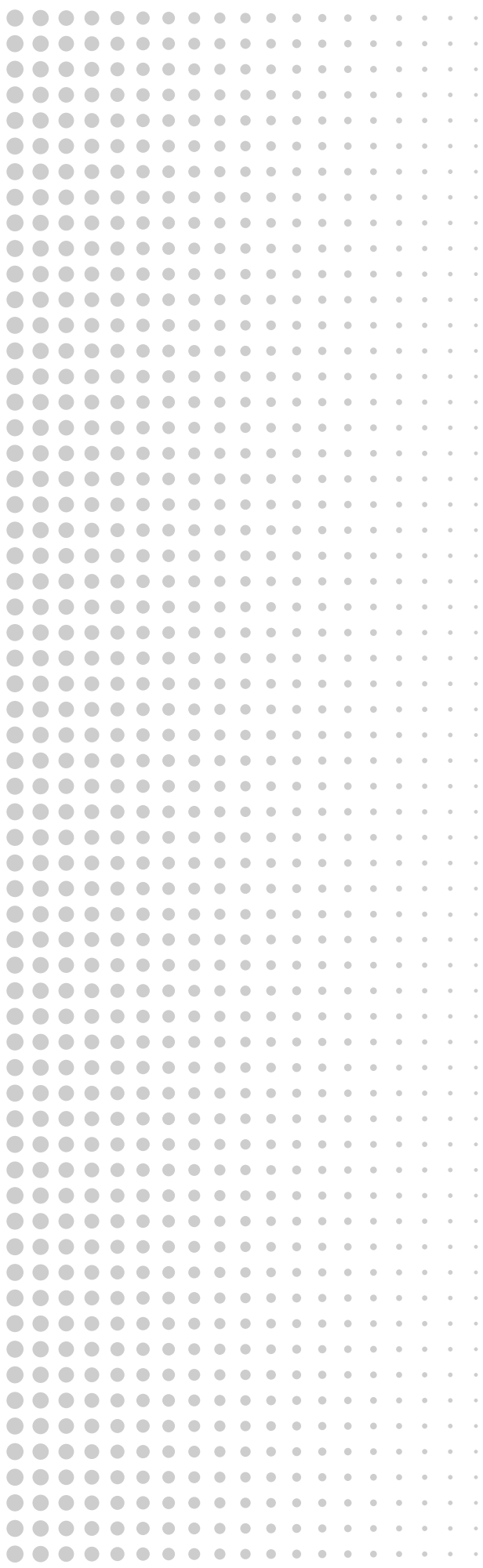
INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>				
<b>I. INVESTITION</b>				
1. Anlageobjekt inkl. Anschaffungsnebenkosten		49.524.000	81,32 %	85,39 %
<b>Zwischensumme Investition</b>		<b>49.524.000</b>	<b>81,32 %</b>	<b>85,39 %</b>
<b>II. INITIALKOSTEN</b>				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		7.250.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		1.861.800	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		690.200	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		174.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>		<b>9.976.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>				
		1.400.000	2,30 %	2,41 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>60.900.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>				
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>				
		<b>58.000.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>II. FREMDKAPITAL</b>				
		<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>				
		<b>2.900.000</b>	<b>4,76 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>60.900.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

\*Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in das Anlageobjekt investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalabrufen hinsicht-

lich des Anlageobjekts kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine ausführliche Erläuterung der im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten Positionen ist dem Verkaufspro-

spekt im Kapitel 9.1. (Seiten 70 ff.) zu entnehmen.



### 3. ANTEILE

## 3. ANTEILE

### 3.1. ANTEILKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

Alle Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale, d. h. es werden keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet.

Die persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) des Investmentfonds, die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt, haftet jedoch mit ihrem gesamten Vermögen, ohne dass ihr gleichermaßen ein Gewinn- bzw. Entnahmerecht zustünde. Der Komplementärin steht bei Übertragung einer Beteiligung ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen Anteil nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) zu. Bei der Beschlussfassung der Gesellschafter ist sie mit einer Stimme teilnahmebefugt.

Die unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligten Anleger sind als Kommanditisten mit einer Hafteinlage von 1 % ihrer gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Sie haften den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar im Außenverhältnis, soweit ihr Kapitalkonto durch Auszahlungen unter die eingetragene Hafteinlage gesunken ist. Eine Haftung mittelbar beteiligter Anleger im Außenverhältnis besteht hingegen nicht. Die insofern an dem Investmentfonds beteiligten Treugeber sind den Direktkommanditisten lediglich in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt. Im Innenverhältnis zur Treuhandkommanditistin sind sie grundsätzlich verpflichtet, diese von etwaigen Ansprüchen Dritter, die aus einer Haftung im Außenverhältnis resultieren, freizustellen. Diese Haftung ist jedoch, da die Treuhandkommanditistin lediglich mit einer feststehenden Hafteinlage von 1.000 EUR in das Handelsregister eingetragen ist, im Verhältnis zu einem direkt beteiligten Anleger der Höhe nach geringer.

Die Anleger haben im Rahmen ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds einen Ausga-

beaufschlag zu leisten. Dieser beträgt bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage und wird als Vergütungsbestandteil an die mit der Einwerbung des Kapitals des Investmentfonds beauftragten Vertragspartner weitergeleitet. Abhängig von der individuellen Einzelfallabrede haben Anleger insofern Ausgabeaufschläge in unterschiedlicher Höhe zu erbringen.

Auf Ebene des Investmentfonds bestehen keine Teilinvestmentvermögen.

### 3.2. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

**Die nachfolgenden Darstellungen sollen dem Anleger einen Überblick über die wichtigsten mit der vorliegenden Beteiligung verbundenen rechtlichen Auswirkungen verschaffen. Da dies jedoch lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Vertragsgrundlagen darstellen kann, wird dringend empfohlen, daneben den gesamten Verkaufsprospekt sowie die eigentlichen Vertragstexte, d. h. die im Anhang abgedruckten Anlagebedingungen, den Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag sorgfältig zu lesen.**

#### 3.2.1. ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGS, ARTEN DER BETEILIGUNG

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds erfolgt, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine Direktbeteiligung, zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt, d. h. er verfügt über vergleichbare Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, insbesondere die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Informations-, Kontroll-, Entnahme-, Stimm- und

Gewinnbeteiligungsrechte. Anleger haben zudem einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei der Auflösung des Investmentfonds.

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds als Anleger ist innerhalb der Beitrittsphase bis zum 31.12.2021 möglich. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis spätestens zum 30.06.2022 zu verlängern.

Der Mindestbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt das Angebot des Anlegers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung an, nachdem der Anleger seine zu leistende Einzahlung auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („Beitrittsbestätigung“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % der gezeichneten Komman-



diteinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditeils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Treugeber.

Die Anteile an dem Investmentfonds werden nicht durch Globalurkunden verbrieft; es werden auch keine Anteilscheine bzw. Einzelurkunden ausgegeben. Soweit Anleger eine Direktbeteiligung halten, wird diese namentlich in das Handelsregister eingetragen. Im Übrigen können mangels Ausgabe von Anteilscheinen bzw. Einzelurkunden Angaben darüber, ob die Anteile auf den Inhaber oder den Namen lauten, entfallen.

### **3.2.2. HAFTUNG DES ANLEGERS**

Die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.

Die Haftung eines Anlegers, der als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, ist gegenüber Dritten in den §§ 171 ff. HGB gesetzlich geregelt. Erhält ein Kommanditist Auszahlungen, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Hafteinlage sinken lassen, so lebt seine unmittelbare Haftung im gleichen Maße bis zur Höhe seiner Hafteinlage wieder auf (vgl. §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB). Der Kommanditist kann in diesem Fall unmittelbar von einem Gläubiger des Investmentfonds in Anspruch genommen werden. Dies gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des Kommanditisten infolge von Verlusten unter den Betrag seiner Hafteinlage (1 % der gezeichneten Kommanditeinlage, mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) sinkt.

Ein Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligt, trägt im Ergebnis ein ver-

gleichbares wirtschaftliches Risiko. Denn der jeweilige Treugeber haftet zwar den Gläubigern im Gegensatz zu der Treuhandkommanditistin nicht unmittelbar im Außenverhältnis, er ist jedoch auf Grund der innerhalb des Treuhandvertrags getroffenen vertraglichen Regelung verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die Treuhandkommanditistin für die treuhänderisch gehaltenen Kommanditeile nicht mit 1 % der Kommanditeinlage im Handelsregister als Hafteinlage eingetragen ist, sondern mit einer feststehenden Hafteinlage in Höhe von insgesamt 1.000 EUR.

Sofern die Haftung des Anlegers danach auflebt, haftet dieser bis zur Höhe seiner Hafteinlage mit seinem gesamten Privatvermögen für etwaige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage fallen lässt, nur mit Zustimmung des jeweiligen Kommanditisten bzw. bei einer mittelbaren Beteiligung auch des Treugebers erfolgen darf. Vor Erteilung der Zustimmung ist der Anleger auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen erhalten hat, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenübersteht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde. Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d. h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage, besteht, ist im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Scheidet ein Anleger während der gesellschaftsvertraglich festgelegten Laufzeit aus, gilt die Erfüllung seines Abfindungsanspruches nicht als Rückzahlung seiner Kommanditeinlage. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet dieser zudem nicht mehr für Verbindlichkeiten des Investmentfonds, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen. Diese gesetzliche Regelung gilt in vergleichbarer Weise auch für die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger, da diese einem Kommanditisten in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt sind.

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Anleger Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche des Anlegers gegen den Investmentfonds oder deren Geschäftsführung, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen, verjähren innerhalb der gesetzlichen Vorschriften.

### **3.2.3. HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DES ANLEGERS**

Den Anlegern stehen hinsichtlich ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds Rechte auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen, eines Auseinandersetzungsguthabens und eines Liquidationserlöses zu. Daneben bestehen Mitwirkungs-, Kontroll- und Informationsrechte des Anlegers.

Ein etwaiges Rücknahme- oder Umtauschrecht der Anteile während der gesellschaftsvertraglich festgelegten Laufzeit des Investmentfonds ist nicht vorgesehen.

Die Rechtsstellung des Anlegers wird detailliert im nachfolgenden Kapitel 3.3. („Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds“) sowie dem Kapitel 3.4. („Der Treuhandvertrag“) dargestellt.

## 3. ANTEILE

### 3.3. DER GESELLSCHAFTS- VERTRAG DES INVESTMENTFONDS

#### 3.3.1. UNTERNEHMENS- GEGENSTAND

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrags definierte Unternehmensgegenstand des Investmentfonds besteht in der Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Er kann zu diesem Zweck unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen im In- und Ausland auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder deren Geschäftsführung und Vertretung übernehmen sowie Zweigniederlassungen und Betriebsstätten unter gleicher oder anderer Firma errichten. Der Investmentfonds kann die zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

#### 3.3.2. KOMMANDITKAPITAL

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2021 schrittweise auf plangemäß

58 Mio. USD zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 31.12.2021 erreicht sein, kann die Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 58 Mio. USD bis spätestens zum 30.06.2022 nicht erreicht werden, wird die Komplementärin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

#### 3.3.3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE STRUKTUR

Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungsgesellschafterin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH mit Sitz in München („Komplementärin“). Geschäftsführer der Komplementärin sind, ebenso wie Geschäftsleiter der KVG, Stefanie Watzl und Christoph Falk, jeweils einzelvertretungsberechtigt. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München. Bei der Komplementärin handelt es sich um eine juristische Person, deren Haftung auf Grund ihrer Rechtsform auf das Stammkapital beschränkt ist. Insoweit weicht der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds von der gesetzlichen Regelung der unbeschränkten Haftung des Komplementärs nach § 161 HGB ab. Sie leistet keine Einlage und ist nicht am Kommanditkapital des Investmentfonds beteiligt.

Die Komplementärin ist als persönlich haftende Gesellschafterin zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung des Investmentfonds berechtigt und verpflichtet. Sie hat hierbei die im Rahmen des mit der KVG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags auf diese übertragenen Kompetenzen und Befugnisse zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.3., „Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG“, Seite 24).

Treuhandkommanditistin und Gründungskommanditistin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH mit Sitz in München. Die in das Handelsregister einzu-

tragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt.

#### 3.3.4. INFORMATIONS- UND KONTROLL- RECHTE, MITWIRKUNGSRECHTE, INFORMATIONSPFLICHTEN

Den Anlegern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu, d. h. sie erhalten den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einsehen zu lassen. Die Komplementärin hat alle Gesellschafter jährlich, mindestens einmal bis spätestens zum 30. September, durch Zusendung des gemäß § 158 KAGB aufzustellenden Jahresberichts über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren.

Dem jeweiligen Treugeber stehen äquivalente Kontroll- und Informationsrechte zu, die grundsätzlich durch die Treuhandkommanditistin für den Treugeber ausgeübt werden. Die Treuhandkommanditistin reicht dabei erlangte Informationen an den Treugeber weiter. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne ihm insoweit zustehende Rechte selbst auszuüben, hat er dies der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene des Investmentfonds werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Auf je ungerundete volle 100 USD des Kapitalkontos I jedes Anlegers (§ 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) entfällt eine Stimme. Die Komplementärin hat eine Stimme. In Gesellschafterversammlungen kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher

Vollmacht versehenen, zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen.

Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten an der Gesellschafterversammlung teilnehmen, werden durch die Treuhandkommanditistin vertreten, soweit sie einer solchen Vertretung nicht bis zum Tag der Versammlung schriftlich widersprochen haben. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung übt die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht nach Maßgabe des Treuhandvertrags nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, eine vorzeitige Auflösung des Investmentfonds sowie der Ausschluss der Komplementärin aus wichtigem Grund bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Hinsichtlich der weiteren Details zur Beschlussfassung wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) verwiesen.

Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger haben vor ihrem Beitritt zum Investment-

fonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind. Die Anleger sind ferner verpflichtet, dem Investmentfonds vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung der Investmentfonds gesetzlich verpflichtet ist (z. B. aufgrund des Foreign Accounts Tax Compliance Act („**FATCA**“) oder des Common Reporting Standard der OECD („**CRS**“). Tritt nachträglich bei einem Anleger oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich dem Investmentfonds mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken. Im Fall, dass der Anleger die vorgenannten Daten oder Angaben nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt, kann die Komplementärin den Anleger aus dem Investmentfonds ausschließen.

### **3.3.5. AUFLÖSUNG DES INVESTMENTFONDS, KÜNDIGUNG, AUSSCHIEDEN**

Die Dauer des Investmentfonds ist grundsätzlich bis zum 30.06.2025 befristet (Grundlaufzeit). Sie kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags ist ausgeschlossen; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Es bestehen keine

Rückgaberechte der Anleger und/oder Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

Scheidet ein Gesellschafter aus dem Investmentfonds aus, hat er Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das auf Basis seiner Gesellschafterkonten (§ 6 des Gesellschaftsvertrags) ermittelt wird. Bei der Ermittlung des Guthabens werden die von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften) mit dem von der KVG auf Grundlage von § 271 Abs. 3 KAGB ermittelten Verkehrswert angesetzt.

Für den Fall, dass ein Gesellschafter aus wichtigem Grund gemäß der diesbezüglichen Regelungen im Gesellschaftsvertrag aus dem Investmentfonds ausgeschlossen wird, hat er die in Zusammenhang mit dem Ausschluss stehenden Kosten zu tragen. Der Investmentfonds ist insoweit berechtigt, etwaige Schadensersatzansprüche mit Ansprüchen des ausscheidenden Gesellschafters auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen.

Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter, unabhängig ob auf Grund eines Ausschlusses oder einer Kündigung, grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.

### **3.3.6. GEWINN- UND VERLUST-BETEILIGUNG, AUSZAHLUNGEN**

Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt.

### 3. ANTEILE

Hiervon abweichend werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Anleger entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleich behandelt werden. Hierzu werden die beitretenden Anleger von den nach ihrem Beitritt anfallenden Gewinnen oder Verlusten Vorabanteile erhalten, so dass sämtlichen Anlegern Gewinne oder Verluste aus der Beitrittsphase in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind. Den Anlegern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Anlegers.

Nach Maßgabe der Anlagebedingungen wird die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag). Im Einvernehmen mit der KVG schlägt die Komplementärin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („**Ausschüttungen**“) zugelassen werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

#### 3.3.7. ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSSTELLEN

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkom-

manditistin und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Soweit gesetzlich zulässig, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die KVG und der Investmentfonds werden die Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten – unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen – eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet worden ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

##### **Die Adresse lautet:**

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 95 66 – 32 32  
Telefax: 069 / 709090 – 9901  
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach

§ 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zu der Anbieterin der Anteile an dem Investmentfonds, zum Investmentfonds und/oder der Treuhandkommanditistin sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

##### **Die Adresse lautet:**

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.  
Postfach 64 02 22  
10048 Berlin  
Telefon: 030 / 257 616 90  
Telefax: 030 / 257 616 91  
info@ombudsstelle.com  
www.ombudsstelle.com

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail

oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

Es bestehen keine Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung oder ein Garantiefonds

### **3.3.8. ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, RECHTSNACHFOLGE**

Ein Anleger kann seinen Gesellschaftsanteil oder Ansprüche aus seiner Beteiligung an dem Investmentfonds zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Komplementärin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag zum 01.01. des darauf folgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der Komplementärin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, bspw. sofern durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen gemäß § 4 Abs. 5, Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags nicht gegeben sind.

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Anleger seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden beim Investmentfonds und die Nichtausübung des nachfolgend dargestellten Vorkaufsrechts der Komplementärin.

Die vorstehenden Regelungen gelten sinngemäß auch für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen. Erwirbt ein Treugeber zusätzlich einen unmittelbaren Kommanditanteil, so hat er unter Vorlage einer entsprechenden notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister der Umwandlung seiner bisherigen Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds zuzustimmen, so

dass ausschließlich eine einheitliche Direktbeteiligung als Kommanditist besteht.

Der Komplementärin steht an der Beteiligung eines jeden Direktkommanditisten oder Treugebers ein Vorkaufsrecht zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Komplementärin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Komplementärin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Komplementärin.

Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin zulässig.

Jeder Treugeber kann sich nach Abschluss der Beitrittsphase als Kommanditist im Handelsregister eintragen lassen (vgl. Kapitel 3.2.1., „Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung“, Seite 14).

Bei dem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

Beim Tod eines Anlegers wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Anleger sollte durch eine entsprechend qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags ausgeschlossen Personen gehört.

Ist eine derartige Regelung nicht getroffen, sind die Komplementärin bzw. die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Dieser erhält sodann das nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zu ermittelnde Auseinandersetzungsguthaben.

Sofern mehrere Erben gegeben sind, haben diese bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, neben dem Nachweis der Identität der Erben in Form der Vorlage eines Erbscheins, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.

Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers sind im Treuhandvertrag vergleichbar geregelt.

## **3.4. DER TREUHANDVERTRAG**

Als Treuhandkommanditistin des Investmentfonds fungiert die DF Deutsche Finance Trust GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211480, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München (die „**Treuhandkommanditistin**“). Sie wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Wolfgang Crispin-Hartmann. Alleiniger Gesellschafter der Treuhandkommanditistin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der mit dem jeweiligen Anleger geschlossene Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 131 ff.). Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an dem Investmentfonds im eigenen Namen aber für

## 3. ANTEILE

Rechnung des jeweiligen Treugebers zu begründen, zu halten und zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung eines Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Anleger nehmen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Gewinn und Verlust des Investmentfonds teil. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird auf bereits vorstehend in diesem Kapitel gemachte Angaben bezüglich der sich aus dem Treuhandverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verwiesen.

### 3.4.1. AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Aufgaben und wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin sind in dem Treuhandvertrag abgebildet. Die Treuhandkommanditistin ist insoweit zunächst zur Vornahme jeglicher Handlungen zum (mittelbaren) Erwerb der Kommanditbeteiligung durch den Treugeber verpflichtet. Sie wird zu diesem Zweck einen der jeweiligen Beteiligung entsprechenden Kommanditanteil an dem Investmentfonds übernehmen und für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers halten (Verwaltungstreuhand).

Die Treuhandkommanditistin übt die anteilig auf den jeweiligen Treugeber entfallenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, sofern Treuhand- und Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Das gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds. Sofern der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben.

Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber jedem Treugeber die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche hinsichtlich der Auszahlungen von Ausschüttungen und Entnahmen, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens sowie des Liquidationserlöses anteilig abgetreten. Sie ist jedoch berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen für die Anleger gegenüber dem Investmentfonds geltend zu machen.

Die Treuhandkommanditistin ist grundsätzlich von allen Verbindlichkeiten, die ihr in Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung der Treugeber entstehen, freigestellt. Diese Freistellung, deren Einzelheiten § 6 Abs. 2 des Treuhandvertrags entnommen werden können, ist der Höhe nach beschränkt auf die jeweilige Beteiligung des Treugebers anteilig entfallende Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

### 3.4.2. VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Treuhandkommanditistin erhält von den sich mittelbar an dem Investmentfonds beteiligenden Anlegern eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

## 3.5. EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Bei geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaften wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Anteile an dem Investmentfonds sind daher nur bei entsprechender Nachfrage durch Dritte an diese zu veräußern, sodass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht, nur

zu einem geringeren Preis oder nur deutlich unter ihrem tatsächlichen Wert verkauft werden kann (mangelnde Fungibilität). Angaben zu Börsen oder Märkten, an denen Anteile oder Aktien notiert oder gehandelt werden sowie Angaben dazu, dass der Anteilwert vom Börsenpreis abweichen kann, entfallen daher. Es bestehen bezüglich der Anteile an dem Investmentfonds auch keine Rückgaberechte für die Anleger.

Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Komplementärin. Darüber hinaus unterliegt die Veräußerung einem Vorkaufsrecht der Komplementärin. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst der Komplementärin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Komplementärin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Anforderung bei der Komplementärin.





## 4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009
<b>Stammkapital</b>	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (mit 100 %-Anteil), München
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, jeweils geschäftsansässig, Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta, Dr. Tobias Wagner

Der Investmentfonds hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit der Wahrnehmung der Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB beauftragt. Sie wird als KVG die mit der kollektiven Vermögensverwaltung einhergehenden Aufgaben u. a. der Portfolioverwaltung, des Risikomanagements und der administrativen Tätigkeiten im Interesse der Anleger des Investmentfonds wahrnehmen.

### 4.1. DIE DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH fungiert als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB. Die KVG wurde am 21.04.2009 gegründet und am 04.05.2009 erstmalig beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 119582 eingetragen. Nach Satzungsänderung und Sitzverlegung am 29.09.2009 erfolgte die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 181590. Die Änderung der Geschäftsadresse in Leopoldstraße 156, 80804 München wurde am 09.11.2017 im Handelsregister eingetragen. Die KVG hat mit Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 16. Oktober 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erhalten.

Die alleinige Gesellschafterin der KVG ist die DF Deutsche Finance Holding AG mit Sitz in München. Sie hält das vollständig eingezahlte Stammkapital in Höhe von 125.000 EUR.

Die KVG verwaltet neben dem Investmentfonds weitere, im Folgenden aufgeführte Investmentvermögen (Geschlossene AIF) sowie institutionelle Mandate außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB:

#### **Investmentvermögen (Publikums-AIF):**

- » AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG.

#### **Investmentvermögen (Publikums-AIF) auf Grundlage von Übergangsbestimmungen nach dem KAGB:**

- » AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG,
- » AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG,
- » AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG,

#### **Institutionelle Mandate (außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB):**

- » Deutsche Finance Individualstruktur Nr. 1 GmbH & Co. KG,
- » Deutsche Finance Individualstruktur Nr. 2 GmbH & Co. KG.



## LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 28.02.2021)

NAME AIF	EINZAHLUNGS-ART	VOLUMEN	PLATZIE-RUNGSSENDE	LAUFZEIT	ASSET-KLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIEL-INVEST-MENTS	VERLAUF
DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	(geplant) 50 Mio. USD	30.06.2021	8,5 Jahre	Immobilien	USA	Büroimmobilie	1	Nutzungs-phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	40 Mio. USD	12.12.2019	3,5 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen, Grundstücksentwicklung	2	Projektent-wicklungs-phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	(geplant) 35 Mio. EUR, optional 100 Mio. EUR	30.06.2021	7,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	7	in Platzierung/ Investitions-phase
DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	83,3 Mio. EUR	31.12.2020	13,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	5	Investitions-phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	100 Mio. EUR	30.06.2019	6,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	9	Investitions-phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	93,2 Mio. EUR	31.12.2018	13,5 Jahre	Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur	5	Investitions-phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	100 Mio. EUR	31.12.2017	8,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	14	Investitions-phase
DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	29,7 Mio. EUR	31.12.2016	12,0 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	9	Investitions-phase
DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	58,8 Mio. EUR	31.12.2015	6,0 Jahre	Immobilien	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	15	Investitions-phase
AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	33,8 Mio. EUR	31.12.2009	12,0 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	15	Investitions-phase
AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	49,0 Mio. EUR	30.06.2011	9,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	19	Investitions-phase
AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	55,0 Mio. EUR	30.06.2013	11,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	15	Investitions-phase
AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	17,3 Mio. EUR	30.06.2014	11,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	5	Investitions-phase
IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	23,1 Mio. EUR	30.06.2014	5,5 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	7	Liquidations-phase
IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	74,7 Mio. EUR	31.12.2013	5,0 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	10	Liquidations-phase

## 4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### **Aufgelöste Investmentvermögen (Publikums-AIF)**

Der erste von der DEUTSCHE FINANCE GROUP im September 2006 als sog. geschlossener Fonds gemäß dem Vermögensanlagengesetz aufgelegte Publikumsfonds PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG wurde nach Inkrafttreten des KAGB im Juli 2013 nach Maßgabe der einschlägigen Übergangsbestimmungen des KAGB durch die KVG verwaltet. Die Laufzeit der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG endete zum 31.12.2019. Die Liquidationsphase der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG wurde im Jahr 2020 beendet und die Löschung der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG am 17.12.2020 im Handelsregister eingetragen. Zwar wurde im Verkaufsprospekt der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG keine Gesamtauszahlung bezogen auf die Beteiligung der Anleger prognostiziert, jedoch wurden während der Laufzeit der PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichte die zum jeweiligen Zeitpunkt prognostizierte Gesamtauszahlung bezogen auf die Beteiligung des Anlegers kommuniziert. Dabei hat die KVG im Rahmen der Jahresberichte durchschnittlich eine Gesamtauszahlung zwischen 140 % und 150 % des eingezahlten Kapitals (einschließlich Kapitalrückzahlung, ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern prognostiziert. Nach Beendigung der Liquidationsphase konnte durch die PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG eine Gesamtauszahlung in Höhe von 145 % des eingezahlten Kapitals (einschließlich Kapitalrückzahlung, ohne Ausgabeaufschlag) vor Abzug von deutschen Steuern an die Anleger geleistet werden.

### **4.2. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT DER KVG**

Die Geschäftsführung der KVG besteht aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Christoph Falk.

Stefanie Watzl ist seit 01.01.2017 Geschäftsführerin der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Portfolioverwaltung und Christoph Falk seit 01.05.2019 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Risikomanagement. Darüber hinaus sind die Geschäftsführer Stefanie Watzl und Christoph Falk als Geschäftsführer von Komplementär- und Zweckgesellschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der DEUTSCHE FINANCE GROUP tätig.

Rüdiger Herzog ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Investment GmbH und Vorsitzender des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Holding AG. Dr. Dirk Rupietta und Dr. Tobias Wagner sind Mitglieder des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Investment GmbH und Mitglieder des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Holding AG. Darüber hinaus üben die Aufsichtsräte außerhalb der KVG keine Funktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

### **4.3. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN DER KVG**

Der Investmentfonds hat mit der KVG einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossen, der in Verbindung mit den u. a. in der AIFMD und dem KAGB niedergelegten gesetzlichen Grundlagen den Rahmen für die Tätigkeit der KVG darstellt.

Die KVG hat nach den getroffenen vertraglichen Regelungen insbesondere die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Konzeption des Investmentfonds, die Erstellung der gesetzlich erforderlichen Verkaufsunterlagen und sonstiger Vertriebs- und Marketingunterlagen, die Vertriebsorganisation bzw. -koordination sowie alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung einhergehenden Tätigkeiten übernommen. Dies beinhaltet im Rahmen der Portfolioverwaltung insbesondere die Planung und Durchführung von Investitionen und Desinvestitionen, die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände, die Be-

wertung, Überwachung und Steuerung der getätigten Investitionen und das Liquiditätsmanagement. Daneben sollen durch die Implementierung von geeigneten Risikomanagementprozessen die Risiken auf Ebene des Investmentfonds festgestellt, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Des Weiteren obliegen der KVG administrative Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Ein ordentliches Kündigungsrecht während der Laufzeit des Investmentfonds ist für beide Parteien dieses Vertrags nicht vorgesehen.

Beide Parteien können das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. Für die KVG gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres des Investmentfonds. Der Investmentfonds kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn gegen eine wesentliche Bestimmung des Geschäftsbesorgungsvertrags verstoßen wird, der anderen Partei unter Würdigung aller Umstände und der Interessen der Anleger ein Festhalten an dem Vertrag dadurch unzumutbar wird und das betreffende Fehlverhalten zuvor unter Androhung der Kündigung schriftlich abgemahnt wurde, wenn die erforderliche Erlaubnis der KVG für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen als KVG während der Vertragsdauer nicht mehr vorliegt, oder die BaFin eine Beendigung des Vertragsverhältnisses verlangt.

Des Weiteren hat der Investmentfonds die KVG durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Eigenkapitalvermittlung mit dem Vertrieb seiner Anteile bzw. der Kapitalvermittlung beauftragt.

### **4.4. VERGÜTUNG DER KVG**

Für ihre Tätigkeit erhält die KVG nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedin-

gungen sowie des vorgenannten Geschäftsbesorgungsvertrags folgende Vergütungen:

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,21 % des zum Ende der Beitrittsphase gezeichneten Kommanditkapitals des Investmentfonds (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) für die im Rahmen der Konzeption des Investmentfonds erbrachten Leistungen (Initialkosten).

Für die Eigenkapitalvermittlung des Investmentfonds erhält die KVG insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag; zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Die KVG wird diese Vergütung vollständig an die von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften weitergeben (siehe hierzu auch Kapitel 12.2.1., „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 92).

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,80 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Zudem erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung („**Performance Fee**“) je ausgegebenen Anteil in Höhe von bis zu 15 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode be-

ginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation. Für Zwecke der Performance Fee beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

#### **4.5. ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN**

Zur angemessenen Abdeckung potentieller Berufshaftungsrisiken wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 25 Abs. 6 KAGB neben dem originär erforderlichen Anfangskapital zusätzliche Eigenmittel vorhalten.

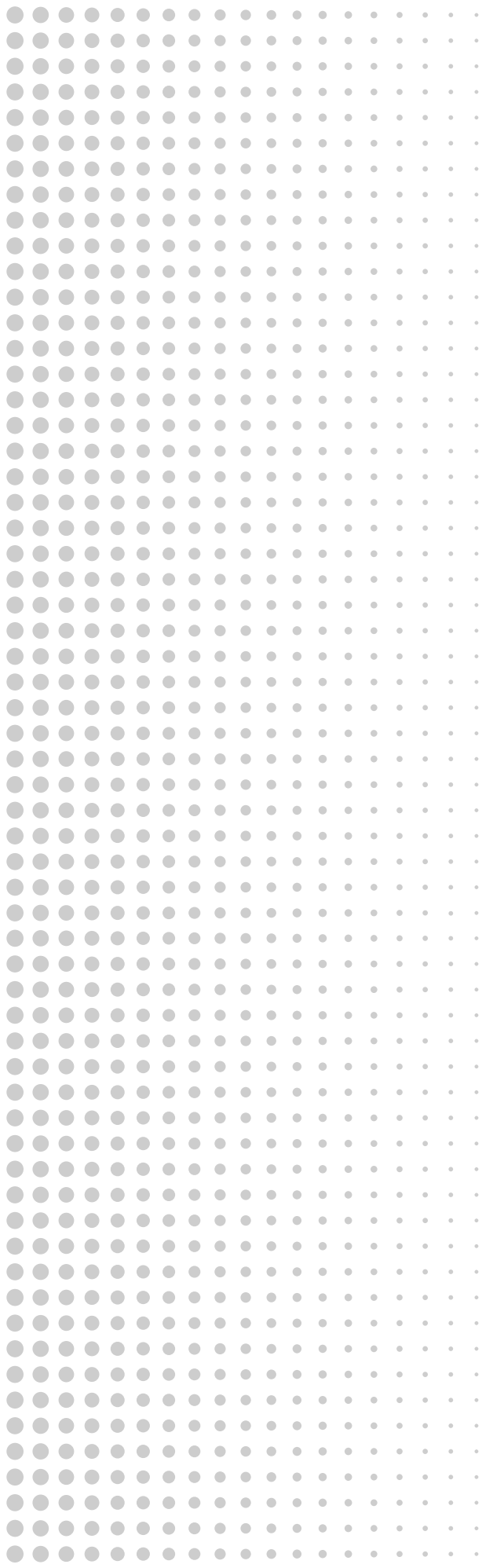
Die zusätzlichen Eigenmittel betragen (nach Maßgabe des § 25 Abs. 8 KAGB i. V. m. Artikel 14 der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013) 0,01 % des Werts der Portfolios der von der KVG verwalteten AIF. Diese werden entweder in liquiden Mitteln gehalten oder in Vermögensgegenstände investiert, die unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten.

#### **4.6. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG**

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, falsche Anreize insbesondere für Mitarbeiter, die über die Eingehung von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Die Vergütungspolitik der KVG soll ein wirksames Risikomanagement begünstigen, nicht zur Übernahme von Risiken ermutigen und Interessenkonflikten vorbeugen. Die Mitarbeiter der KVG erhalten marktgerechte Fixgehälter und gegebenenfalls zusätzliche feste Sonderzahlungen, die einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen. Die Vergütungs-Richtlinie der KVG umfasst auch Regelungen zur Zahlung von variablen Vergütungselementen, de-

ren Verhältnismäßigkeit regelmäßig bewertet wird.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der KVG können im Internet unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) abgerufen werden. Die Darstellung umfasst auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird. Auf Anfrage kann eine Papierform dieser Angaben kostenlos zur Verfügung gestellt werden.



# 5. DIE VERWAHRSTELLE

## 5. DIE VERWAHRSTELLE

### 5.1. DIE VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend „**Verwahrstelle**“) ist von der KVG als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 S. 1 KAGB für den Investmentfonds beauftragt worden. Bei der Verwahrstelle handelt es sich um die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A., ein französisches Kreditinstitut mit Sitz in Paris. Das Verwahrstellengeschäft wird von der deutschen Niederlassung, der CACEIS Bank S.A., Germany Branch (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834) ausgeübt. Sitz der Verwahrstelle ist 80939 München, Lilienthalallee 36.

Bei der Verwahrstelle handelt es sich um eine von der KVG und insbesondere deren Risiko- und Portfoliomanagement unabhängige Einrichtung, deren Pflichtenkatalog im Hinblick auf die Kontrolle des Investmentfonds in dem abgeschlossenen Verwahrstellenvertrag i. V. m. einem Service Level Agreement abgebildet wird. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB, der AIFMD sowie der Level-2-VO die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Daneben finden auch ausgewählte Regelungen der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/438 Anwendung, die insbesondere den Bereich des Interessenkonfliktmanagements betreffen.

Nach den Regelungen des Verwahrstellenvertrags ist die Verwahrstelle u. a. mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. Im Rahmen der Verwahrung wird die Verwahrstelle das Eigentum des Investmentfonds an seinen Vermögensgegenständen prüfen und ein entsprechendes Bestandsverzeichnis führen. Im Hinblick auf die bestehende Kontrollfunktion der Verwahrstelle liegt ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit – neben der Eigentumsverifikation – insbesondere in der Kontrolle des Ein- und Austritts von Anlegern, die Ermittlung des Anteilwertes, der Bestellung der Bewerter, der Jahresergebnisse und der Ergebnisverteilung, der Auszahlungen an die Anleger

sowie der Kontrolle der Vermögensaufstellungen der von dem Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften. Daneben bedarf die KVG für bestimmte Geschäfte der Zustimmung der Verwahrstelle. Hierzu zählen insbesondere Verfügungen über bzw. Belastungen von Vermögenswerten des Investmentfonds.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, die Laufzeit des Service Level Agreements ist an die Laufzeit des Verwahrstellenvertrags gebunden. Die Vertragsparteien sind dabei berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger des Investmentfonds zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts im Rahmen ihrer vertraglichen Tätigkeit keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen (i) der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern, (ii) Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern, (iii) Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. Unternehmen der CACEIS-Gruppe, (iv) verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander, oder (v) Unternehmen der CACEIS-Gruppe.

### 5.2. VERGÜTUNG DER VERWAHRSTELLE

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle ab Vertriebsbeginn eine laufende Vergütung in Höhe von 0,0476 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Dieser wird für den Zweck der Ermittlung der Vergütung aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet. Die

Mindestvergütung beträgt 11.781 USD, jeweils inklusive Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann dem Investmentfonds daneben Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung von Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachter entstehen.

### 5.3. VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

Die Verwahrstelle hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts keine Verwahrungsaufgaben an Dritte ausgelagert bzw. Verwahrungsfunktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, an Dritte übertragen.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, der Interessenkonflikte, die entstehen können sowie der ausgelagerten Verwahrungsaufgaben der Verwahrstelle (einschließlich sämtlicher diesbezüglicher Interessenkonflikte) übermittelt.



## 6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

## 6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Sie handelt im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als KVG insoweit ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen und deren Anleger. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten und um gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen, hat sich die KVG verschiedene Verhaltensregelungen und -standards gegeben, die neben den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Verwaltung des Investmentfonds zur Anwendung kommen und für alle Mitarbeiter der KVG verbindlich sind.

Diese Verhaltensregelungen sind insbesondere in einer Interessenkonflikt-Richtlinie niedergelegt und werden durch einen Compliance-Beauftragten sowie durch die Interne

Revision entsprechend überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Durch Einrichtung einer Compliance-Funktion wurden innerhalb der Organisationsstruktur der KVG angemessene Grundsätze und Verfahren implementiert, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftsmisachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher, für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

Es werden alle Anleger insbesondere dahingehend gleich behandelt, als dass keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet werden und somit jede Beteiligung an dem Investmentfonds abhängig von der Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist.





## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

### 7.1. ALLGEMEINES

Mit dem Investmentfonds soll Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven Club Deal bezüglich einer neu zu errichtenden Büroimmobilie im Großraum Boston, Massachusetts, USA, ermöglicht werden, der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist.

Der Investmentfonds wird von der DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert das Kommanditkapital des Investmentfonds in das nachstehend in Kapitel 7.4. („Anlageobjekt des Investmentfonds“) im Einzelnen dargestellte Anlageobjekt.

### 7.2. ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Der Investmentfonds darf, entsprechend den in den Anlagebedingungen aufgestellten Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen in die dort aufgezählten Vermögensgegenstände investieren. Es handelt sich dabei um

- » Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
- » Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
- » Bankguthaben gemäß § 195 KAGB; sowie
- » Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

Angaben zu Arten sowie eine Beschreibung wesentlicher Merkmale von ÖPP-Projektgesellschaften, können vorliegend entfallen, da diese Vermögensgegenstände nach Maßgabe der Anlagebedingungen von dem Investmentfonds nicht unmittelbar erworben werden dürfen.

Die für die Investition in das Anlageobjekt zu beachtenden Anlagegrenzen werden nachfolgend im Kapitel 7.3. dargestellt.

### 7.3. ANLAGEZIEL UND FINANZIELLE ZIELE DES INVESTMENTFONDS, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

#### ANLAGEZIEL DES INVESTMENTFONDS

Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist, dass die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus der Veräußerung des Anlageobjekts anteilig partizipieren.

Bezüglich der geplanten Vermietung und Veräußerung des Anlageobjekts wird für die Anleger über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern angestrebt.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 75 ff.) dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Investmentfonds noch keine Investition in das Anlageobjekt getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt abgegeben.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 49 ff.) verwiesen.

#### ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

##### ANLAGEOBJEKT

Die Anlagestrategie des Investmentfonds ist die mittelbare Investition in folgendes Anlageobjekt:

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in Immobiliengesellschaften, deren Gesellschaftszweck ausschließlich im Erwerb, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien und/oder dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht, die ihrerseits entweder unmittelbar in Immobilien investieren oder mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Gesellschaftszweck in Immobilien investieren.

Über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert der Investmentfonds mittelbar in eine neu zu errichtende Büroimmobilie an der South Street und Windsor Street in Somerville, Massachusetts, USA, die unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweist und an mehrere Mieter vermietet werden soll.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Im Rahmen der Investition in das Anlageobjekt sind nachfolgende in den Anlagebedingungen verbindlich festgeschriebenen Anlagegrenzen einzuhalten:

##### BANKGUTHABEN, GELDMARKTINSTRUMENTE

Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten. Ausnahmsweise dürfen während der Kapitalabrufphase des vorste-

hend genannten Anlageobjekts innerhalb der Investitionsphase auch mehr als 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben und/oder in Geldmarktinstrumenten gehalten werden. Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

#### GELDDARLEHEN

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 1 der Anlagebedingungen gewähren, an denen der Investmentfonds bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und die der Immobiliengesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

#### WÄHRUNGSRISIKO

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der Vermögensgegenstand

lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

#### INVESTITIONSPHASE

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 12 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den vorgenannten Anlagegrenzen investiert sein.

Die Anlagepolitik des Investmentfonds besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen Entwicklung und Errichtung, Vermietung und Veräußerung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

### 7.4. ANLAGEOBJEKT DES INVESTMENTFONDS

#### 7.4.1. STANDORT DES ANLAGEOBJEKTS

Der Standort des Anlageobjekts befindet sich im Stadtteil Boynton Yards in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt. Das Gebiet, in dem sich Boynton Yards befindet, liegt in der Nachbarschaft Union Square für die die Stadt Somerville derzeit eine großflächige Neugestaltung plant. So soll in Boynton Yards ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus entstehen, der erstklassige Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und reichlich öffentliche Grünflächen umfassen wird.

#### BOSTON REGION & WIRTSCHAFT

Boston ist die Hauptstadt und bevölkerungsreichste Stadt des Commonwealth of Massachusetts in den Vereinigten Staaten. Sie umfasst ca. 125 km<sup>2</sup> und ist die 21. bevölkerungsreichste Stadt in den Vereinigten Staaten von Amerika. Mit einer geschätzten Bevölkerung von 692.600 Einwohnern im Jahr 2019 ist sie zudem auch die bevölkerungs-

reichste Stadt Neuenglands. Die Stadt ist der wirtschaftliche und kulturelle Anker einer wesentlich größeren statistischen Metropolregion (MSA) namens Greater Boston, in der 2016 schätzungsweise 4,8 Mio. Menschen gezählt wurden und die als zehntgrößte MSA des Landes gilt.

Heute ist Boston ein florierendes Zentrum für wissenschaftliche Forschung. Die vielen Colleges und Universitäten in der Region Boston machen die Stadt weltweit führend im Bereich der höheren Bildung, wie z. B. Recht, Medizin, Ingenieurwesen und Wirtschaft. Außerdem gilt Boston mit fast 5.000 Start-ups als globaler Vorreiter für Innovation und Unternehmertum. Bostons wirtschaftliche Basis umfasst außerdem Finanzen, professionelle und geschäftliche Dienstleistungen, Biotechnologie, Informationstechnologie und Regierungsaktivitäten. Die Haushalte in der Stadt weisen die höchste durchschnittliche Philanthropie-Rate in den Vereinigten Staaten auf. Unternehmen und Institutionen zählen in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit und Investitionen zu den besten des Landes. Seitdem die Stadt einer Gentrifizierung unterzogen wurde, hat sie mit die höchsten Lebenshaltungskosten in den Vereinigten Staaten, nichtsdestotrotz weilt sie in der Rangliste der lebenswürdigsten Städte der Welt weit oben.

Im Großraum Boston sind viele Eliteakademie- und Forschungseinrichtungen sowie erstklassige medizinische Einrichtungen beheimatet. Die Region rühmt sich mit 250.000 Studenten an über 52 Hochschuleinrichtungen, darunter die international renommierten Universitäten Harvard und MIT (Massachusetts Institute of Technology), die etwas außerhalb von Boston in den Städten Cambridge und Somerville liegen. Die Wirtschaft in Boston wird von einer großen Konzentration an Fachleuten aus dem Gesundheitswesen angetrieben, darunter über 30.000 Wissenschaftler und andere Arbeitnehmer, die direkt in der Biotechnologie-Branche beschäftigt sind. In den letzten zehn Jahren hat die Biowissenschaftsbranche über 22.000 Arbeitsplätze geschaffen, was Boston zum

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Spitzenplatz für Technologie- und Wissenschaftsressourcen macht. Das Ergebnis der Fokussierung der Region auf den direkten Zugang zu Top-Talenten ist, dass das Cluster über eine aktive Investorengemeinschaft verfügt. Dies macht Boston zu einem sehr attraktiven Ziel für Unternehmer. Dementsprechend hat Boston die meisten Patente pro Einwohner pro Kopf, ist die Nr. 2 in der Risikokapital Finanzierung und die Nr. 2 in der Anzahl der Börsengänge. Heimat vieler der weltweit führenden Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen ist das Kendall Square Viertel in East Cambridge. Dies wurde von einigen als „die innovativste Quadratmeile der Welt“ angepriesen. Als Epizentrum der Biowissenschaftsbranche in den Vereinigten Staaten wird der Cambridge-Markt immer wettbewerbsfähiger und erweist sich als einer der widerstandsfähigsten Märkte des Landes.

Das Durchschnittsalter in Boston liegt bei 39 Jahren und ist somit ein Jahr älter als das nationale Durchschnittsalter von 38 Jahren. Boston übertrifft die Nation in Bezug auf Wohlstand und Bildungsstand mit einem durchschnittlichen jährlichen Haushaltseinkommen von 128.238 USD und 46,5 % der Bevölkerung die einen Bachelor-Abschluss oder einen höheren Abschluss besitzen, während der nationale Durchschnitt hier bei 31 % liegt. Mit dem starken Wachstum, welches der Technologiesektor in den letzten Jahren in den USA hatte, hat der Großraum Boston von höheren Einkommensniveaus und einer verbesserten Demografie profitiert.

Das Beschäftigungswachstum in Boston übertraf den nationalen Durchschnitt in fünf der letzten zehn Jahre, ein Beweis für die Stärke des regionalen Bildungs- und Gesundheitssektors, der die vergangene Rezession überstanden hat. Gemäß Moody's Analytics ist Boston nach der durch das Coronavirus ausgelösten Rezession in eine Erholungsphase eingetreten. Hightech-Dienstleistungen werden auch in naher Zukunft einer der am schnellsten wachsenden Sektoren sein. Der Technologiesektor zeigte seine Stärke nach der Rezession und expandierte seit 2010 rasant. Die Zahl der Beschäftigten im Bereich

Software Publishing und Design von Computersystemen in Boston stieg um mehr als 43 %. Bis 2025 wird die Gesamtzahl der Beschäftigten in der Privatwirtschaft voraussichtlich um jährlich 2,2 % steigen und damit die nationale Wachstumsrate übertreffen. Gehaltssteigerungen werden für nahezu alle Branchen prognostiziert und von großen Zuwächsen im Baugewerbe sowie im Freizeit- und Gastgewerbe bis 2025 angeführt.

Im Januar 2021 meldete das Bureau of Labour Statistics (BLS) eine Arbeitslosenquote von 6 % für Boston, nachdem sie im Juni 2020 auf 17 % gestiegen war. Die Coronavirus-Pandemie hat die Zahl der Anträge auf Arbeitslosenunterstützung in der Region erhöht, und der Staat hat das „Pandemic Unemployment Assistance-Programm“ zur Unterstützung unabhängiger Auftragnehmer und der Gig Economy eingeführt. Als die Geschäfte wiedereröffneten und die Ausbreitung des Coronavirus in der Region sich verlangsamt hat, begann die Arbeitslosigkeit zu sinken.

### SOMERVILLE & WIRTSCHAFT

Somerville ist eine Stadt direkt nordwestlich von Boston und nördlich von Cambridge im Middlesex County, Massachusetts, USA. Nach Schätzungen der US-Volkszählung von 2019 hat die Stadt eine Gesamtbevölkerung von 81.360 Menschen. Mit einer Fläche von 4,11 Quadratmeilen hat die Stadt damit eine Dichte von 19.893 Einwohnern pro Quadratmeile. Sie ist somit die am dichtesten besiedelte Gemeinde in Neuengland.

Aufgrund der Nähe von Somerville zu verschiedenen Hochschulen gibt es in der Stadt einen ständigen Zustrom von Studenten und jungen Fachleuten, die in der Nähe von Cambridge wohnen, wo sich die Universität Harvard, die Universität Lesley und das Massachusetts Institute of Technology befinden sowie in der Nähe der Universität Tufts, die die Stadtgrenze Somerville-Medford überspannt. Seitdem die „Red Line“ des Bostoner U-Bahn-Systems 1985 durch Somerville verlängert wurde, hat Somerville eine dramati-

sche Gentrifizierung erfahren. Dies gilt insbesondere für die Gegend zwischen Harvard und Tufts.

Während es so wirkt, als ob überall innerhalb eines 10 Meilen Radius in und um Boston herum gerade ein Bauboom stattfindet, ist Somerville eben für ein Zeitalter der Transformation einzigartig situiert, weshalb kommerzielle Projektentwickler ein Auge auf die Stadt geworfen haben. Mit dem lokalen Talent-Pool, der geographischen Nähe, dem Transportsystem und dem nötigen Projektentwicklungsland verfügt Somerville über alle notwendigen Voraussetzungen, um von Bostons Platz an der Sonne in der Welt der Biowissenschaften zu profitieren. Nach dem ersten Proof-of-Concept werden sich die Labor-/Büroprojekte in der ganzen Stadt zweifellos häufen, wenn die Biowissenschaftsbranche vom Kendall Square in die Außenbereiche expandiert. In den nächsten fünf Jahren wird die Laborfläche in der Gegend von Somerville in der sich die Biowissenschaftsbranche ansiedelt wahrscheinlich auf 185.800 m<sup>2</sup> anwachsen und mit der aktuellen Größe von Seaport, Waltham und Lexington konkurrieren – Bostons Top-Laborcluster außerhalb des Kendall Square. Mit der Erweiterung des öffentlichen Nahverkehrs, der Green Line Extension, die ca. 2,28 Mrd. US-Dollar kostet und sechs Haltestellen in Somerville entstehen lässt, wird das ökonomische Potenzial der Stadt weiter erschlossen werden.

### TRANSPORT

Somerville profitiert von seiner guten Anbindung an das Straßennetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston. Die Stadt wird von zwei Schnellbahnhöfen bedient, einer „Red Line-Station“ am Davis Square im Nordwesten der Stadt und einer „Orange Line-Station“ am Assembly Square im Osten der Stadt. Über die durch Somerville verlaufende Massachusetts Route 28 oder die Interstate 93 gelangt man in wenigen Minuten in das Stadtzentrum von Boston. Der Logan International Airport, der Hauptflughafen Bostons, ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 50 Minuten zu errei-

chen, mit dem Auto sogar in ca. 20 Minuten. Zusätzlich wird derzeit die Green Line Extension (GLX) vorangetrieben. Die Green Line Extension ist ein Bauprojekt zur nordwestlichen Verlängerung der „Green Line“ der Stadtbahn Massachusetts Bay Transportation Authority (MBTA) nach Somerville und Medford, zwei Vororte von Boston, Massachusetts. Das Projekt wird voraussichtlich Ende 2021 fertiggestellt. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung in die Stadt Boston vom Standort des Anlageobjekts in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

## **BAUENTWICKLUNG SOMERVILLE**

Neben dem Ausbau der Schnellbahnstrecke betreibt die Stadt Somerville derzeit eine großflächige Neugestaltung des Gebiets rund um den Union Square in ein dynamisches Wirtschaftszentrum, welches auch den Standort des Anlageobjekts im Stadtteil Boynton Yards umfasst. In der unmittelbaren Zukunft werden Union Square und Boynton Yards die Möglichkeit haben gewerbliche Büromieter anzuziehen, neue Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen und dazu beizutragen, dass sich die Steuerbemessungsgrundlage der Stadt erhöht, da die Verfügbarkeiten in den bestehenden Clustern immer weiter abnehmen und andernorts somit zu erhöhter Nachfrage führen. Die neue Transit-Station des Union Square wird eine wichtige Anbindung an das regionale Transitsystem bereitstellen und die Revitalisierungsbemühungen in der Nachbarschaft werden die alternde Infrastruktur wesentlich aufwerten. Die postindustriellen Gebiete der Stadt, wie Boynton Yards, sind außergewöhnlich Standorte für die Schaffung der städtischen Blockstruktur, die benötigt wird, um Bürogebäude zu bauen. Ein neues Straßenbild, Einzelhandelseinrichtungen, Freiflächen und Wohnmöglichkeiten werden alle zu einer möglichst vielfältigen Umgebung beitragen, welche heutzutage ein wesentlicher Treiber bei der Bürovermietung sind.

Mit neuen Labor- und Büroflächen, Wohngebäuden, Einzelhandels-, Grün- und Freiflächen wird das Projekt das Bostoner Innova-

tionsökosystem erweitern, indem die nächste große Konzentration von Life-Science- und Technologieunternehmen gefördert wird. Die Neugestaltung sieht an der Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs orientierte Projektentwicklungen von ca. 223.000 m<sup>2</sup> vor, die in den nächsten Jahren voraussichtlich über 1.000 Wohnungen, ca. 111.500 m<sup>2</sup> an Labor- und Innovationsflächen, ca. 13.000 m<sup>2</sup> neue Restaurants, Shops und Dienstleistungsflächen und 1,5 Hektar neue lebendige Freiflächen schaffen. Die geplante Neugestaltung des gesamten Gebiets rund um Union Square und Boynton Yards dürfte sich somit positiv auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts des Investmentfonds auswirken.

## **BOSTON BÜRO- UND LABORFLÄCHEN-MARKT**

Laborflächen sind eine Spezialform von Büroimmobilien, die eine notwendige und wichtige Art von Immobilien darstellen und es Unternehmen aus dem Biowissenschaftssektor ermöglicht, Medikamente und Behandlungen für das Gesundheitswesen zu entwickeln. Die Nähe zu den besten Hochschul- und Forschungseinrichtungen ist für Biowissenschaftsunternehmen unabdingbar und hat zur Clusterung von Laborflächen in den küstennahen Märkten von Boston, San Francisco und San Diego geführt. Die Mieten für Laborflächen in den Cluster-Märkten sind einerseits höher als die traditionellen Class A-Büromieten, andererseits ist es teuer, vorhandene Büros in leistungsfähige Labore umzuwandeln, da diese erhebliche strukturelle, technische und betriebliche Unterschiede aufweisen, wodurch sich die meisten Bürogebäude nicht für einen Umbau eignen. Der Markt um Cambridge, Boston, wird weiterhin die stärkste Nachfrage in der Branche verzeichnen und die benachbarten Teilmärkte werden von ihrer Nähe zum Boston-Cambridge Cluster profitieren. Die größte Bedrohung für die wirtschaftlichen Fundamentaldaten des Laborraumbestands sind neue Projektentwicklungen, die das Angebot erhöhen, selbst in Nachverdichtungsmärkten wie Boston. In Cambridge und seinen benachbarten Teilmärkten sollen in den nächsten Jahren über

1,1 Mio. m<sup>2</sup> Büro- und Laborfläche fertiggestellt werden. Boston verzeichnete in den letzten Jahren ein enormes Beschäftigungswachstum und dürfte in der nahen Zukunft ein ähnliches Wachstum erfahren. Der Zuwachs von geschätzten 12.800 neuen Mitarbeitern in den nächsten zwei Jahren entspricht einer implizierten Nachfrage von ca. 464.500 m<sup>2</sup> im Jahr 2021. Mit nur ca. 371.600 m<sup>2</sup> in Entwicklung, zusammen mit der Zeitverzögerung, die mit einer längerfristigen Pipeline verbunden ist, erscheinen die Rahmenbedingungen für Laborflächen weiterhin attraktiv. Neue Fertigstellungen, die für 2022 geplant sind, sind bereits zu 82 % vorvermietet.

Während das vierte Quartal statistisch ruhiger war und nur 1.670 m<sup>2</sup> positive Absorption verzeichnete, bleiben das Interesse und Marktaktivitäten unglaublich stark. Die Gesamtaborption für das Jahr war mit 57.100 m<sup>2</sup> positiv, wobei dies hauptsächlich durch das Seaport-Viertel ermöglicht wurde. Die Angebotsmieten stiegen im Quartalsvergleich deutlich auf 89,51 USD pro Quadratfuß Triple-Net („NNN“), wobei die Mieten voraussichtlich einen starken Aufwärtstrend fortsetzen werden.

Trotz starker Nachfrage stieg die Verfügbarkeit auf 14,3 %, da der in Boston gelegene Bestand auf über 882.600 m<sup>2</sup> anstieg. Der Leerstand ging um 80 Basispunkte auf 1,5 % zurück und die Verfügbarkeit von Untermietverhältnissen bleibt nominal bei 0,2 %. Die Gegend um Seaport, eines von Boston's Top-Laborclustern, verzeichnete eine positive Absorption von 5.600 m<sup>2</sup>, da sie sich weiterhin als Top-Life-Science-Teilmarktcluster in den USA etabliert. Die Mieten stiegen auf 86,54 USD pro Quadratfuß NNN, was einem stetigen Anstieg von 5,0 % seit Mitte 2020 entspricht. Anfang 2020 gab es eine gewisse Erwartung, dass der Life-Science-Markt in Boston in den kommenden Jahren einem Überangebot ausgesetzt sein könnte, da viele im Bau befindliche Projekte fertiggestellt werden, was potenzielle Investoren zögern ließ. Aufgrund der erwarteten Nachfrage von Unternehmen, die aktiv auf dem Markt sind, und des scheinbar schnellen organischen Wachstums kleinerer Unternehmen, ist die Erwartung eines Überangebots

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

jedoch schnell verschwunden. Die derzeitige Nachfrage nach Laborflächen in Boston ist nach wie vor stark, mit 16 Unternehmen auf dem Markt mit gemeinsam mehr als 66.000 m<sup>2</sup> gesuchter Fläche im Stadtzentrum, wobei die meisten einer Fläche im Bereich zwischen 1.400 bis 3.700 m<sup>2</sup> bedürfen. Neue Unternehmen sind weiterhin ein Haupttreiber für die Labornachfrage, da sie kleinere Inkubatorflächen verlassen und ihre Forschungs- und Entwicklungsflächen skalieren.

Während COVID-19 im zweiten Quartal das Volumen und die Liquidität aller Immobilientypen, einschließlich Life-Science-Immobilien, beeinflusste, wandten sich die Anleger schnell den Sektoren zu, die widerstandsfähiger gegen die Pandemie sind und denen höhere Wachstumseigenschaften zugesprochen werden. Allein im vierten Quartal erreichte das Life-Science-Investitionsvolumen fast 4 Mrd. US-Dollar, weitere 3,5 Mrd. US-Dollar standen noch aus, nachdem Blackstone BioMed das 214.000 m<sup>2</sup> große Life-Science-Portfolio von Brookfield erworben hatte. Die Gesamtheit des Life-Science-Investitionsvolumens als Prozentsatz des gesamten Bürovolumens erreichte 2020 ein Rekordhoch von 16,4 %, da Finanzierungen in Höhe von fast 15 Mrd. USD und abgeschlossene Immobiliengeschäfte in Höhe von über 10 Mrd. USD verzeichnet wurden. Die etabliertesten Life-Science-Immobilienfirmen – nämlich Alexandria und Blackstones BioMed Realty – waren im Jahr 2020 die aktivsten Gruppen, aber institutionelle Gruppen wie Boston Properties, Beacon Capital Partners und Spear Street Capital haben einen bemerkenswerten Anstieg der Aktivitäten verzeichnet. Institutionelle Investoren in den größten Life-Science-Märkten gehen aktiv in die Neubewertung des „highest and best use“ ihrer Büro-, Flex- und Industriepartfolios und erwägen, ihre Immobilien so umzubauen, dass sie der unmittelbaren Life-Science-Nachfrage gerecht werden. Während spezialisierte Life-Science-Entwickler und -Betreiber im Life-Science-Bereich mehrere Vorteile haben, einschließlich der Erfahrung mit den hochtechnischen Komponenten der Life-Science-Entwicklungen, wird erwartet, dass mehr institutionelle Akteure in

den Life-Science-Bereich eintreten. Zusätzlich zu vollständigen Akquisitionen werden institutionelle Gruppen wahrscheinlich ihre Life-Science-Präsenz durch die Schaffung von Life-Science-Plattformen wie Tishman Speyer und Bellco Capitals Breakthrough Properties oder durch strategische Joint Ventures, Transaktionen mit Minderheitsanteilen und/oder Neustrukturierung bestehender Life-Science-Produkte ausweiten.

### AUSWIRKUNGEN DER COVID-19 PANDEMIE

Im Gegensatz zum Büromarkt, der durch Heimarbeit negativ beeinflusst wird, hat der Life-Science-Markt keine Anzeichen für Verlangsamung aufgrund von COVID-19 gezeigt und hat tatsächlich von neuen Forschungen und Finanzmitteln profitiert, die durch die Pandemie geschaffen wurden. Die Life-Science-Branche in Boston war während des gesamten Jahres 2020 ein unbestreitbarer Lichtblick für Innovation und Hoffnung. Während der Büromarkt bis 2021 instabil bleibt, wird Bostons Rolle bei der Entwicklung von Impfstoffen und Behandlungen für COVID-19 und eine große Anzahl anderer bedeutender Krankheiten die Nachfrage auf absehbare Zeit weiter vorantreiben. Die oben beschriebenen hohen Vorvermietungsquoten der Projekte der nächsten Jahre lassen zudem nicht auf eine Verlangsamung der Vermietungsaktivitäten schließen.

Auch die Aussichten bezüglich Venture Capital-Finanzierungen sind positiv. Bis 2025 wird mit einer jährlichen Wachstumsrate von 17 % gerechnet. Besonders profitieren wird dadurch auch die Biowissenschaftsbranche, da die Pandemie Veränderungen in der Gesundheitsbranche beschleunigt hat. Während andere Sektoren in Zeiten der Pandemie zurückzuführen, nahm die Risikokapitalfinanzierung der Biowissenschaftsbranche zu und wird bis 2025 bei 89 Mrd. USD liegen. Dies wird folglich auch den Flächenbedarf für Biowissenschaftsunternehmen erhöhen. Legt man die 10-jährige jährliche Wachstumsrate zugrunde, werden 2020 bis 2024 zusätzlich 846 Firmen auf den Markt kommen. Der Großraum

Boston zieht aufgrund seiner Konzentration hochqualifizierter Talente und seinem lokalen institutionellen Fokus auf Biowissenschaften einen überproportionalen Anteil der Forschungsgelder für Biowissenschaften an.

### 7.4.2. ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT

#### ANLAGEOBJEKT

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie an der South Street und Windsor Street in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Die Immobilie ist bereits das zweite von geplanten sechs Gebäuden, welches im Rahmen eines mehrphasigen und großflächigen Entwicklungsplans „The Boynton Yards Masterplan“ auf einem insgesamt ca. 26.700 m<sup>2</sup> großen Entwicklungsstandort, dessen Grundstücke bereits von 2015 bis 2019 erworben wurden, errichtet wird. Dabei werden die neun oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, über eine Nettomietfläche von ca. 28.300 m<sup>2</sup> verfügen. Darüber hinaus soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss insgesamt ca. 2.800 m<sup>2</sup> flexibel nutz- und vermietbare Einzelhandels- und Bürofläche entstehen, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 31.100 m<sup>2</sup>. Die vier unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für 280 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Es ist geplant, dass die Grundkonstruktion des Gebäudes aus Stahl und Mauerwerk besteht. Das Fundament der Immobilie soll aus Stahlbetondecken bestehen. Die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse werden durch eine Stahlrahmenkonstruktion gestützt. Die Fassade der Immobilie soll aus einer Mischung aus Vorhangfassadenverglasung und Metallpaneelen bestehen. Für die Abdichtung der Flachdachkonstruktion der Immobilie wird eine wasserdichte Membranabdeckung verwendet werden. Es ist geplant Thermofenster mit Aluminiumrahmen zu verwenden. Die Errichtung der Immobilie orientiert sich hinsichtlich des Innenausbaus an einem typischen Top-Büro-/



Laborgebäude. Die Immobilie wird mit der für Labor- und Büroflächen typischen Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektronik, etc.) ausgestattet. Gemäß der Somerville Zoning Ordinance (SZO) müssen alle Neubauten von Gebäudetypen mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 4.600 m<sup>2</sup> LEED Platinum-zertifizierbar sein. Die LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein Programm zur freiwilligen Zertifizierung von Immobilien, die darauf abzielt, die hohen Leistungen nachhaltiger Bauten zu stärken und zu fördern. Der Projektarchitekt hat bestätigt, dass das Anlageobjekt LEED Platinum-zertifizierbar sein wird.

Mit den Bauarbeiten der Immobilie soll im August 2021 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen werden. Der Baubeginn ist für September 2021 geplant und die Fertigstellung soll im Juli 2023 erfolgen.

#### **GENERALUNTERNEHMERVERTRAG**

Hinsichtlich der Errichtung der Immobilie soll von der Projektgesellschaft, der Building 2 Owner LLC bis Ende Juli 2021 ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass derselbe Generalunternehmer, der mit der Errichtung des benachbarten Laborbürogebäudes in Boynton Yards (101 South Street) beauftragt wurde, Shawmut Woodworking & Supply, Inc. d/b/a Shawmut Design and Construction 560 Harrison Avenue Boston, MA 02118 („Generalunternehmer“) auch für die Errichtung des Anlageobjekts beauftragt wird. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie ist geplant, einen garantierten Höchstbetrag in Höhe von ca. 170 Mio. USD vertraglich festzulegen. Leistungen, die nicht im vertraglich festgelegten Bauleistungsverzeichnis enthalten sind, sowie für zusätzliche Leistungen, die aufgrund von Planungsänderungen erforderlich werden, wären zusätzlich zu vergüten, sollen durch den Generalunternehmer jedoch nur nach Freigabe durch die Projektgesellschaft vorgenommen werden können. Das Bauvorhaben soll über eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtver-

sicherung abgesichert werden, durch die für die Projektgesellschaft während der Bauphase der Immobilie nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt sein sollen.

#### **BUSINESS PLAN**

Das Projekt wird in Partnerschaft mit Deutsche Finance America, DLJ Real Estate Capital Partners und Leggat McCall Properties umgesetzt. Die Partnerschaft, welche sich auf das operative Geschäft und Asset Management konzentriert, verfügt über umfassende Branchenkenntnisse und Erfahrung im Bereich Biowissenschaften im Großraum Boston und entwickelt derzeit das erste Gebäude des Boynton Yards Campus. Dabei handelt es sich um die unmittelbar an das Anlageobjekt angrenzende Immobilie an der 101 South Street, die ebenfalls überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden soll und die über neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Gesamtnettomietfläche von 26.800 m<sup>2</sup> verfügen soll.

Der Business Plan für das Anlageobjekt sieht den Bau eines elfstöckigen Laborbürogebäudes mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 31.100 m<sup>2</sup> vor. Für das Anlageobjekt gibt es derzeit eine Optionsvereinbarung (die „FP-Option“) mit der Venture Capital-Gesellschaft Flagship Pioneering. Die FP-Option sieht vor, dass mehrere Portfoliounternehmen von Flagship Pioneering Laborflächen im Anlageobjekt anmieten werden, die bestimmte Finanzierungsvoraussetzungen erreicht haben, sodass die jeweiligen Portfoliounternehmen als Mieter Teilflächen im Gebäude beziehen. Der Mietvertrag ist als Triple-Net-Mietvertrag („NNN“) ausgestaltet. Das bedeutet, dass der Mieter vertraglich verpflichtet ist, alle Kosten der Immobilie einschließlich Immobiliensteuern, Gebäudeversicherung und Instandhaltung zu tragen. Diese Zahlungen kommen zu den Kosten für Miete und Betriebskosten hinzu. Die Rahmenbedingungen des Mietvertrags beinhalten Mieterausbaukosten in Höhe von 200 USD pro vermietbarem Quadratfuß (RSF – „Rentable Square Feet“), die von der Projektgesellschaft ge-

tragen werden. Die Grundmiete beträgt 90 USD pro RSF pro Jahr mit einer jährlichen Erhöhung von 3 % und es gibt keine mietfreie Zeit. Die Ausübungstermine für die FP-Option gelten für 9.750 zusammenhängende Quadratmeter, bzw. drei zusammenhängende Stockwerke am 1. Juni 2022; für 9.750 zusammenhängende Quadratmeter, bzw. drei zusammenhängende Stockwerke am 1. Oktober 2022 und für die verbleibenden Labor- und Büroflächen am 1. Februar 2023. Alle Termine basieren auf dem vorgesehenen Bauzeitplan und werden bei Bedarf geändert, sollte sich die Fertigstellung des Anlageobjekts verschieben. Wenn Flagship die Ausübung einer Option ablehnt, verliert Flagship sein Recht, die verbleibenden Optionen auszuüben. Wenn Flagship diese Option ablehnt, soll das Gebäude von einem lokalen Makler zur Vermietung gebracht werden. Festzuhalten ist, dass der Ausübungstermin für die erste Option mehr als 1 Jahr vor Fertigstellung des Projekts liegt, sodass ausreichend Zeit für die Vermarktung der Mietflächen bleibt, falls Flagship die Option nicht ausübt.

Die Prospektprognose beruht jedoch auf der Annahme, dass Flagship sein Recht nicht ausübt und die Immobilie von lokalen Maklern zur Vermietung gebracht wird. Die Obergeschosse zwei bis zehn sollen ab Juli 2023 sukzessive zu einer Grundmiete in Höhe von mindestens 90 USD pro RSF pro Jahr mit einer jährlichen Mietsteigerung von 3 % vermietet werden. Es wird angenommen, dass den Mietern eine mietfreie Zeit von drei Monaten gewährt wird. Der vollständige Innenausbau erfolgt nach Abschluss der Mietverträge mit den Mietern und entsprechend den von den Mietern gewünschten Innenausbauten.

Die flexibel nutzbaren und vermietbaren Einzelhandels- und Büroflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen ebenfalls sukzessive vermietet werden. Für die angenommene Grundmiete von 20 USD pro RSF pro Jahr wird ebenfalls eine jährliche Mietsteigerung von 3 % unterstellt. Die 280 Parkplätze in den vier unterirdischen Geschossen sollen für eine Jahresmiete von 3.000 USD pro Parkplatz mit einer jährlichen Mietsteige-

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

zung von 3 % vermietet werden.

Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der ersten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen sein.

Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote von 5 % p. a.

### MIETERSTRUKTUR UND MIETVERTRÄGE

Aufgrund der geplanten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass der Investmentfonds bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.

### AUSWIRKUNGEN DURCH DIE COVID-19 PANDEMIE

Es wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass die Corona-Pandemie einen signifikanten negativen Einfluss auf das zu errichtende Anlageobjekt haben wird. Die Erfahrungen des bereits im Bau befindlichen benachbarten Projekts „101 South Street“ zeigen, dass es zu keinen größeren Verzögerungen am Bau, selbst während des vorübergehenden COVID-19 bedingten Lockdowns gekommen ist und man sich größtenteils im Zeitplan bewegt. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Boston funktioniert zudem einwandfrei, da Somerville und alle anderen Städte die öffentlichen Geschäfte auf Online-Tools wie Zoom umgestellt haben, sodass auch hier aktuell keine Verzögerungen zu erwarten sind.

### ALTLASTEN

Die Umweltverträglichkeitsprüfungen wurden von Haley & Aldrich, einem Beratungsunternehmen für Umwelt- und Ingenieurwesen, durchgeführt und im März 2021 in einem Untersuchungsbericht zusammengefasst. Ähnlich wie am angrenzenden Standort 101 South Street wurden bei den von Haley & Aldrich durchgeführten Probeentnahmestudien bei den Grundstücken Altlasten oberhalb der meldepflichtigen Konzentrationen festgestellt, einschließlich PAHs (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff-

fe), TPH (Total Petroleum Hydrocarbon) und Metalle. Das Vorhandensein dieser Stoffe ist auf die langjährige industrielle Nutzung des Grundstücks zurückzuführen. Die festgestellten Altlasten wurde den zuständigen Behörden ordnungsgemäß gemeldet und sollen gemäß dem entsprechenden Bodensanierungsplan beseitigt werden. Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück historische Altlasten gefunden, die jedoch zur Zufriedenheit der zuständigen Aufsichtsbehörde bereits behandelt wurden oder die von einer Aufsichtsbehörde festgelegten Kriterien für eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks erfüllen. Um die Altlasten abzuwickeln wird empfohlen, die Situation weiter zu beobachten, dem Bodensanierungsplan zu folgen und Gegenmaßnahmen und Aktivitäten zur Einhaltung des „Massachusetts Contingency Plans“ (MCP) durchzuführen, um eine dauerhafte Lösung für den betroffenen Standort zu finden. Die Projektgesellschaft wird die angezeigten Umweltsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Projektentwicklung des Grundstücks umsetzen. Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellungen keine weiteren Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

### DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Bezüglich des Grundstücks sind im Register des Middlesex South District marktübliche Grunddienstbarkeiten eingetragen, die Zugangsrechte sowie Wege- und Fahrrechte gewähren. Im Zusammenhang mit der von der grundstückshaltenden Projektgesellschaft, der Building 2 Owner LLC, aufzunehmenden Fremdfinanzierung, wird zugunsten der fremdfinanzierenden Bank eine Hypothek eingetragen, deren Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststeht. Darüber hinaus bestehen hinsichtlich des Anlageobjekts keine weiteren nicht unerhebliche dingliche Belastungen.

### RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungs-

möglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der zu erteilenden Baugenehmigung für die Immobilie, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags zu treffenden Vereinbarungen, den im Register bezüglich des Grundstücks eingetragenen dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen für die Immobilie. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung und den Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

### BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Gemäß der Somerville Zoning Ordinance („SZO“) erhielt das Bauvorhaben am 04. Februar 2021 eine „Master Plan Special Permit“ („MPSP“ vergleichbar mit einem Bauvorbescheid nach deutschem Recht), der die Entwicklung des gesamten „Masterplan-Standorts“ über mehrere Phasen regelt. Das Bauvorhaben kann nun einzelne im Lageplan angegebene Grundstücke für die Entwicklung der vorgeschlagenen Gebäude, öffentlichen Räume und Durchgangsstraßen, die im Rahmen des Masterplan-Projekts enthalten sind, genehmigen lassen.

Das Anlageobjekt muss gemäß des „Masterplans“, der einhergehenden MPSP sowie den Bestimmungen der SZO für den Bereich Boynton Yards im übergeordneten Planungsgebiet genehmigt werden. Darüber hinaus muss das Bauvorhaben vor Baubeginn bestimmte Verpflichtungen in Bezug auf das Anlageobjekt und den öffentlichen Raum erfüllen, die in einem zwischen dem Bauvorhaben und der Stadt Somerville geschlossenen Entwicklungsvertrag am 21. Januar 2021 festgelegt



wurden.

Vor Erhalt einer Baugenehmigung für das Anlageobjekt muss das Bauvorhaben die Genehmigung des Unterteilungsplans für das Anlageobjekt und die Lageplangenehmigung für das Anlageobjekt einholen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt die Baugenehmigung für das Anlageobjekt noch nicht vor. Gemäß einer ersten rechtlichen Analyse und unter der Annahme, dass Genehmigungsanträge und endgültige Pläne für das Anlageobjekt der Somerville Zoning Ordinance entsprechen, sind keine Gründe bekannt, aus denen die benötigten Genehmigungen nicht zu gegebener Zeit erteilt würden.

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

Für das Anlageobjekt wurde durch die Bewertungsgesellschaft Cushman & Wakefield, Boston, Massachusetts, am 19.04.2021 ein Bewertungsgutachten erstellt. Cushman & Wakefield hat das derzeit unbebaute Grundstück des Anlageobjekts in dem Bewertungsgutachten zum Stichtag 04.03.2021 mit einem Verkehrswert in Höhe von 42,0 Mio. USD bewertet. Des Weiteren hat Cushman & Wakefield auf Basis der geplanten Bebauung des Grundstücks mit der vorstehend beschriebenen Immobilie sowie der geplanten Vermietung der Immobilie eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Cushman & Wakefield hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie im Juli 2023 auf rd. 456 Mio. USD und zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2024 auf rd. 597 Mio. USD geschätzt.

## **ERWERB DES GRUNDSTÜCKS**

Der Erwerb des Grundstücks soll im Juli/August 2021 zu einem bereits feststehenden Kaufpreis von 41,875 Mio. USD erfolgen. Der Kaufpreis liegt damit etwas unter dem von Cushman & Wakefield ermittelten Verkehrswert in Höhe von 42,0 Mio. USD. Die Verkäuferin ist die Boynton Yards LandCo LLC, in deren Besitz sich auch das restliche Grundstück des Standorts Boynton Yards befindet.

## **FREMDFINANZIERUNG**

Zur Finanzierung der im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie entstehenden Gesamtinvestitionskosten soll durch die, die Immobilie unmittelbar haltende Projektgesellschaft neben dem Eigenkapital zusätzlich Fremdkapital in Höhe von bis zu 215 Mio. USD in Form eines Darlehens bei einer finanzierenden Bank oder Versicherungsgesellschaft (nachfolgend auch „Bank“ genannt) aufgenommen werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Projektgesellschaft noch keinen Darlehensvertrag mit einer Bank unterzeichnet. Der Projektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch noch keine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank vor.

Mit der Vermittlung einer Fremdfinanzierung plant die Projektgesellschaft einen Makler zu beauftragen. Geplant ist die Aufnahme einer Fremdfinanzierung zu marktüblichen Finanzierungsbedingungen mit einem Festzinssatz, endfälliger Tilgung und einer Laufzeit von ca. vier Jahren abzuschließen.

Die Mittel sollen zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des erstellten Finanzierungskonzepts ausgezahlt werden. Die Projektgesellschaft soll hierzu einen entsprechenden Darlehensvertrag mit der Bank abschließen.

Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass marktübliche Kündigungs- und Eingriffsrechte für die Parteien des Darlehensvertrages vereinbart werden. Diese zielen regelmäßig darauf ab, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen als Immobilieneigentümer und Entwickler mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt, Zahlungen rechtzeitig leistet und als professioneller Immobilieneigentümer und Entwickler agiert, das fremdfinanzierte Anlageobjekt im vertragsgemäßen und versicherten Zustand gehalten wird und die Rechtmäßigkeit der Dar-

lehensvergabe gewährleistet ist. Es ist davon auszugehen, dass der darlehensgewährenden Bank im Rahmen der Finanzierung zudem regelmäßig marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich üblicherweise um eine dingliche Sicherung über eine Grundschuld über den Darlehensbetrag zzgl. Zinsen und Nebenleistung. Die darlehensvertraglichen Regelungen werden voraussichtlich auch marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vorsehen, die der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit gegenüber der Bank jederzeit zu erfüllen hat.

Die Bank wird höchstwahrscheinlich im Rahmen der darlehensvertraglichen Regelungen unter anderem Kreditforderungen und/oder das wirtschaftliche Risiko der Kreditgewährung ganz oder teilweise auf Dritte bspw. zum Zwecke der Refinanzierung, der Eigenkapitalentlastung oder Risikodiversifizierung übertragen. Des Weiteren werden Regelungen zur Vorfälligkeitsentschädigung und gewisse Verpflichtungen zur Einhaltung festgelegter finanzieller Anforderungen (sog. „Financial Covenants“) im Darlehensvertrag vereinbart werden, z. B. zu leistende Zinsreserven, Rückstellungen für geplante Kosten, oder Cash-Sweep-Vereinbarungen.

## **7.4.3. ANGABEN ZUR INVESTITIONSSTRUKTUR**

### **BOYNTON YARDS INVESTMENT LLC**

Der Investmentfonds wird sich als Gesellschafter an der Boynton Yards Investment LLC, einer am 16.11.2020 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 16.11.2020 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Boynton Yards Investment LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Die Boynton Yards Investment LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags für Zwecke der US-Einkommensteuer als sog. Corporation ausgestaltet, vergleichbar einer Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich der Investmentfonds noch nicht an der Boynton Yards Investment LLC beteiligt.

Der Gesellschaftszweck der Boynton Yards Investment LLC besteht darin, in Immobilien-gesellschaften zu investieren. Als Immobilien-gesellschaft gilt dabei jede Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand bzw. Gesellschaftszweck nach Maßgabe der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags darin besteht Immobilien zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern und/oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum darin besteht, Immobilien entweder direkt zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern oder indirekt durch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Neben dem Investmentfonds wird sich die DFA BY GP LLC als geschäftsführender Gesellschafter an der Boynton Yards Investment LLC beteiligen. Die DFA BY GP LLC wird keine Kapitalbeteiligung an der Boynton Yards Investment LLC halten und somit nicht an den Ergebnissen und dem Vermögen der Boynton Yards Investment LLC beteiligt sein.

Die Boynton Yards Investment LLC wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der innerhalb der Investitionsstruktur für das Anlageobjekt nachgelagerten Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment LP beteiligen, die sich wiederum ausschließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Building 2 Owner LLC („**Projektgesellschaft**“) beteiligen wird. Weitere Investitionen werden durch die Boynton

Yards Investment LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Boynton Yards Investment LLC ausschließlich durch den Investmentfonds als Gesellschafter in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 49,5 Mio. USD an der Boynton Yards Investment LLC beteiligen.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Boynton Yards Investment LLC ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DFA BY GP LLC, berechtigt und verpflichtet. Der Investmentfonds ist nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Boynton Yards Investment LLC wahrzunehmen oder die Boynton Yards Investment LLC nach außen zu vertreten. Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Boynton Yards Investment LLC bedarf der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die Gesellschafter. Einer einstimmigen Beschlussfassung unterliegen die Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von im Wesentlichen allen Anteilen der Boynton Yards Investment LLC an einer Immobiliengesellschaft, die direkt oder indirekt der Boynton Yards Investment LLC oder einer ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften gehört. Im Übrigen bedürfen bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Geschäftsführung, die für die Boynton Yards Investment LLC von wesentlicher Bedeutung sind, vorab eines schriftlichen Gesellschafterbeschlusses, der mit einer 2/3-Mehrheit zu fassen ist.

Der Investmentfonds als Gesellschafter der Boynton Yards Investment LLC haftet im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Boynton Yards Investment LLC; die Haftung des Investmentfonds ist auf das in die Boynton Yards Investment LLC geleistete Kapital beschränkt.

Die Beendigung und Liquidation der Boynton Yards Investment LLC soll nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts,

spätestens jedoch fünf Jahre nach Gründung der Gesellschaft oder durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss erfolgen.

### BOYNTON YARDS INVESTMENT LP

Die Boynton Yards Investment LLC wird sich als Limited Partner– vergleichbar einem Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – neben weiteren Co-Investoren an der Boynton Yards Investment LP („**Beteiligungsgesellschaft**“), einer am 16.03.2021 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – die am 18.03.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Beteiligungsgesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Als Komplementärin (General Partner) der Beteiligungsgesellschaft wird die DFA BY GP LLC, eine am 16.03.2021 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 16.03.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, fungieren; die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Boynton Yards Investment LLC noch nicht an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft soll durch die Co-Investoren unmittelbar vor Erwerb des Anlageobjekts (sog. „Closing“) abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der zukünftige Gesellschaftsvertrag daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfol-

gend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassung darstellt.

Der Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft besteht darin, in Immobiliengesellschaften zu investieren. Als Immobiliengesellschaft gilt dabei jede Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft, deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand bzw. Gesellschaftszweck nach Maßgabe der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags darin besteht, Immobilien zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern und/oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum darin besteht, Immobilien entweder direkt zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern oder indirekt durch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Die Beteiligungsgesellschaft wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Projektgesellschaft, der Building 2 Owner LLC beteiligen. Weitere Investitionen werden durch die Beteiligungsgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Beteiligungsgesellschaft ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsgesellschaft gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die Boynton Yards Investment LLC soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 58 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 47,8 Mio. USD an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen. Die weiteren Co-Investoren sollen sich planmäßig insge-

samt mit einer Kapitaleinlage in Höhe von rd. 92,2 Mio. USD an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen.

Weiterer Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft ist die DF US Ventures CP VII LP, die keine Kapitaleinlage leistet und erst nach Erreichen der für die Co-Investoren festgelegten Rückflüsse aus der Investition eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten kann.

Die Limited Partner der Beteiligungsgesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Beteiligungsgesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Beteiligungsgesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft wird durch die Komplementärin ausgeübt. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen (u. a. Verkauf von Vermögensgegenständen, Abschluss von Darlehensverträgen, Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften, Liquidation der Gesellschaft) sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages und eine Änderung der Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner, der mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann.

Die Limited Partner sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der DF US Ventures CP VII LP entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen der Komplementärin an die Limited Partner ausgezahlt werden.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde für die Dauer von fünf Jahren nach Gründung errichtet. Die Beendigung und Liquidation der Gesellschaft kann vorzeitig entweder durch

Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen oder im Falle der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts durch die Komplementärin erfolgen.

Die Beteiligungsgesellschaft wird die Deutsche Finance America LLC mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragen. Der Asset Manager hat bestimmte projektbezogene Dienstleistungen für die Beteiligungsgesellschaft zu erbringen, insbesondere die Beschaffung und Verhandlung des Erwerbs und der Entwicklung des Anlageobjekts sowie der Baufinanzierung für das Anlageobjekt, die Verwaltung des Projektakquisitionsprozesses, einschließlich der Abstimmung mit Rechtsberatern und anderen externen Beratern, die Unterstützung bei dem Erwerb des Anlageobjekts, die Unterstützung bei der Befragung und Auswahl von Architekten, Marktanalyse sowie Verhandlung von Vereinbarungen mit Drittdienstleistern sowie die Bereitstellung verschiedener Berichte und Analysen auf Projektebene. Die Vergütung der Deutsche Finance America LLC für ihre Tätigkeiten soll in den ersten drei Jahren nach Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft 0,70 % p. a. des von den Co-Investoren gezeichneten Kapitals und danach 0,70 % p. a. des von der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich investierten Kapitals betragen.

#### **BUILDING 2 OWNER LLC**

Die Beteiligungsgesellschaft soll sich ihrerseits als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Projektgesellschaft, einer am 14.04.2021 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 16.04.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Projektgesellschaft befindet sich in 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 10 Post Office Square, Boston, Massachusetts 02109, USA. Die Projektgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Projektgesellschaft ist

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Beteiligungsgesellschaft noch nicht an der Projektgesellschaft beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Projektgesellschaft soll durch die Co-Investoren unmittelbar vor Erwerb des Anlageobjekts (sog. „Closing“) unterzeichnet werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der zukünftige Gesellschaftsvertrag daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Projektgesellschaft auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassung dargestellt.

Die Projektgesellschaft hält entsprechend ihres Gesellschaftszwecks nur das Eigentum an dem an der South Street und Windsor Street, Somerville, Massachusetts, belegenen Grundstück, auf dem die in Kapitel 7.4.2. näher beschriebene Immobilie errichtet wird. Weitere Investitionen werden durch die Projektgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf Ebene der Projektgesellschaft durch Eigenkapital der Gesellschafter sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital aufgebracht. Die Beteiligungsgesellschaft soll sich planmäßig mit einer Eigenkapitaleinlage in Höhe von rd. 134,3 Mio. USD an der Projektgesellschaft beteiligen. Die weiteren Co-Investoren sollen sich planmäßig mit einer Eigenkapitaleinlage in Höhe von rd. 23,7 Mio. USD beteiligen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Projektgesellschaft bei einer US-Bank eine Baufinanzierung in Höhe von rd. 215 Mio. USD aufnehmen soll.

Die Gesellschaftsanteile an der Projektgesellschaft gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an

den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Zur Geschäftsführung und Vertretung der Projektgesellschaft ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die LMP/DLJ Building 2 MM LLC, berechtigt und verpflichtet. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten.

Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Projektgesellschaft bedarf der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die Beteiligungsgesellschaft. Hierzu zählen insbesondere die Aufnahme von Fremdkapital, der Verkauf oder die Übertragung der Immobilie, wesentliche Änderungen des Immobilienprojektentwicklungsbudgets, wesentliche Änderungen oder Kündigung eines abgeschlossenen Bauvertrages, wesentliche Abweichungen von der genehmigten Bauausführung, Abweichungen von der genehmigten Nutzung der Immobilie oder einer abweichenden Nutzung der Flächen, wesentliche Änderungen in Bezug auf Größe der Immobilie sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Projektgesellschaft.

Dem geschäftsführenden Gesellschafter obliegt neben der ordnungsgemäßen Verwaltung der Projektgesellschaft, die insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Buchführung, die Erstellung der jährlichen Abschlüsse sowie Abgabe der Steuererklärungen umfasst, unter anderem auch die Koordination der Vermietungsaktivitäten für die Immobilie, die laufende Immobilienverwaltung, Maßnahmen hinsichtlich etwaiger Refinanzierungen sowie sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie.

Darüber hinaus obliegt dem geschäftsführenden Gesellschafter die Steuerung und Überwachung der Projektentwicklung und der Baumaßnahmen. Hierzu zählt insbesondere die Erstellung der im Zusammenhang mit der sukzessiven Auszahlung der Baufinanzierung erforderlichen Dokumente sowie die Überwachung der Bauausführung nach Maßgabe

der mit der fremdfinanzierenden Bank getroffenen Vereinbarungen, die Verhandlung und der Abschluss von Verträgen mit den an der Bauausführung beteiligten Dienstleistern (z. B. Architekten, Ingenieure, Generalunternehmer), die Überwachung der (Bau-)Ausführung und Fertigstellung der Gewerke der beteiligten Dienstleister, die Prüfung der Abrechnungen der Dienstleister, die Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. behördlichen Anordnungen oder Auflagen im Rahmen der Bauausführung sowie die Erlangung sämtlicher für die Errichtung der Immobilie erforderlichen Genehmigungen.

Die Auszahlungen verfügbarer Liquidität auf Ebene der Projektgesellschaft stehen im alleinigen Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses, sollen jedoch mindestens vierteljährlich an die Gesellschafter erfolgen. Der geschäftsführende Gesellschafter kann nach Erreichen der für die Co-Investoren festgelegten Rückflüsse aus der Investition eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten.

Die Beendigung und Liquidation der Projektgesellschaft erfolgt nach der Veräußerung der Immobilie oder durch einstimmigen schriftlichen Beschluss der Gesellschafter der Projektgesellschaft.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor mittelbar als Minderheitsgesellschafter an der Projektgesellschaft beteiligt sein.

### **7.5. VERFAHREN, NACH DENEN DIE ANLAGESTRATEGIE ODER ANLAGEPOLITIK GEÄNDERT WERDEN KANN**

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung

der BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschaftsbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

## 7.6. TECHNIKEN UND INSTRUMENTE, VON DENEN BEI DER VERWALTUNG DES INVESTMENTFONDS GEBRAUCH GEMACHT WERDEN KANN

Vereinbarungen des Investmentfonds oder der KVG mit sog. „Primebrokern“ im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB bestehen nicht.

Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds dürfen durch die KVG keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamttendite-Swaps eingesetzt werden.

### 7.6.1.

#### DERIVATE UND FREMDKAPITAL

Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds kommen u. a. Derivate und Fremdkapital nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen und wie im Unterabschnitt 7.10.

(„Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten“, Seite 45) dargestellt, zum Einsatz.

### 7.6.2.

#### EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Daneben können Ver-

mögensgegenstände erworben werden, die einem Währungsrisiko unterliegen. Diese Vermögensgegenstände dürfen 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigen. Dabei ist maßgeblich, ob der Erwerb eines Vermögensgegenstandes in USD oder in Fremdwährung erfolgt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen,

die auf die gleiche Währung wie der entsprechende Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

### 7.7.

#### REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

Die KVG führt regelmäßig Bewertungen der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände zur Ermittlung des Nettoinventarwertes durch. Bewertungen erfolgen grundsätzlich bei Ankauf sowie fortwährend im Verlauf der Laufzeit des Investmentfonds mindestens einmal jährlich. Nähere Einzelheiten dazu sind innerhalb der Bewertungsrichtlinie der KVG, die fortlaufend weiterentwickelt, überprüft und soweit erforderlich aktualisiert wird, festgeschrieben.

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die dem Investmentfonds zustehende Gegenleistung im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen erfolgt insbesondere gemäß den im KAGB sowie der

Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) benannten Grundsätzen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden.

### 7.7.1.

#### BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE NACH § 261 ABS. 1 NR. 3 BIS 6 KAGB

Der Investmentfonds investiert unmittelbar in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 und 7 KAGB, mit Ausnahme von Wertpapieren im Sinne von § 193 KAGB sowie gegebenenfalls in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB. Die Investition in das Anlageobjekt erfolgt durch eine mittelbare Beteiligung an ausländischen (Immobilien)Gesellschaften, in der Rechtsform einer Limited Partnership und einer Limited Liability Company (vergleichbar mit deutschen Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften) jeweils nach dem Recht des US-Bundestaates Delaware.

Im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen nach § 261 Abs.1 Nr. 3 KAGB, d. h. beim Erwerb der mittelbaren Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, ist vor Ankauf bzw. der Beteiligung der Wert der Beteiligung durch einen bzw. bei einem Wert von über 50 Mio. EUR durch zwei voneinander unabhängige und akkreditierte externe Bewerter zu ermitteln. Bei der Bewertung ist von dem letzten, mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der ausländischen Gesellschaft auszugehen. Sofern das Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auszugehen, die in einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Die laufende, mindestens jährlich durchzuführende Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds wird grundsätzlich im Rahmen einer internen Bewertung durch die KVG vorgenommen und basiert auf laufenden Net-Asset-Value-Mitteilungen, die durch die ausländische Gesellschaft zur Ver-



## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

fügung gestellt wird. Die KVG wird die ausländische Gesellschaft, an der sie namens und für Rechnung des Investmentfonds Anteile erwirbt und hält, verpflichten, mindestens jährlich Vermögensaufstellungen einzureichen und anhand des mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss von einem Abschlussprüfer prüfen zu lassen.

### 7.7.2.

#### **GELDMARKTINSTRUMENTE, BANKGUTHABEN, GELDDARLEHEN, FORDERUNGEN, FREMDWÄHRUNG**

Auch im Hinblick auf die Wertermittlung von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben etc. trifft die KARBV weitergehende, durch die KVG zu beachtende Regelungen, die ihren Niederschlag in der internen Bewertungsrichtlinie gefunden haben.

Demnach sind Bankguthaben grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen zu bewerten. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der KVG und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. An einer Börse zugelassene oder in einem organisierten Markt gehandelte Geldmarktinstrumente werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Forderungen, z. B. Gelddarlehen, abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses der Währung in USD taggleich umgerechnet. Sollte kein EZB-Referenzkurs verfügbar sein, wird die KVG auf anerkannte Kursanbieter zurückgreifen.

### 7.8.

#### **LIQUIDITÄTSMANAGEMENT**

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das als Teil des Risikomanagementsystems mittels festgelegter Prozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen. Bestandteil dessen ist auch, im Interesse der Anleger ausreichend liquide Mittel vorzuhalten, um potentiellen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Anlegern jederzeit nachkommen zu können.

Die miteinander abgestimmten Liquiditätsmanagementprozesse führen zu einer zeitnahen und aktualisierten Abbildung der Liquiditätssituation des Investmentfonds. Somit wird eine frühzeitige Erkennung etwaiger Liquiditätsrisiken ermöglicht, die wiederum eine frühzeitige Einleitung von Maßnahmen zur Gegensteuerung ermöglichen.

Das Liquiditätsmanagement der KVG berücksichtigt im Hinblick auf den Investmentfonds, dass dieser unmittelbar und mittelbar in ausländische Gesellschaften investieren wird, deren Immobilien-Anlageobjekt eine eingeschränkte Liquidierbarkeit aufweist und dies

auch Auswirkungen auf die Liquidität des Investmentfonds hat. Daneben ist zu beachten, dass es sich bei dem Investmentfonds um eine Beteiligung an einer geschlossenen (Investment)Kommanditgesellschaft handelt und ein Rückgaberecht der Anleger ausgeschlossen ist. Es besteht insoweit lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Zum Zwecke des Liquiditätsrisikomanagements werden von der KVG für jeden von ihr verwalteten AIF individuelle Limits und Kontrollen festgelegt, durch die eine Vermeidung von Liquiditätsrisiken sichergestellt werden soll. Unter anderem wird für den Investmentfonds eine Mindestliquidität festgesetzt. Bei Festlegung dieser werden alle an die festzulegende Mindestliquidität gestellten Anforderungen berücksichtigt. Diese Anforderungen ändern sich über die Laufzeit des Investmentfonds sowie in Abhängigkeit von der Entwicklung des Investmentfonds und werden insoweit einmal jährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Im Hinblick auf die Liquiditätsentwicklung des Investmentfonds wird durch das Liquiditätsmanagement eine Cashflow-Prognose gepflegt. Diese Prognose unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Kontrolle. Zudem werden Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, um Abweichungen zwischen der Prognose und den tatsächlichen Liquiditätsflüssen aus dem Anlageobjekt zu erkennen.

Das Risikocontrolling führt regelmäßig und anlassbezogen Stresstests durch, in denen verschiedene Markt- und Liquiditätsbedingungen simuliert werden. Dadurch wird verdeutlicht, auf welche Veränderungen bestimmter Annahmen eine wesentliche Veränderung der Prognose erfolgt und auf welche nicht. Die Ergebnisse der Szenarien werden in den Gremien der KVG kritisch reflektiert und festgesetzten Limits und Soll/Ist-Vergleichen gegenübergestellt.

## 7.9. INTERESSENKONFLIKTE

### 7.9.1. GRUNDSÄTZE ZUM UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Die KVG kommt durch Einführung angemessener Maßnahmen zur Ermittlung von Interessenkonflikten ihren nach § 27 KAGB bestehenden gesetzlichen Pflichten nach. Dies beinhaltet konkret, dass wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen im Rahmen des Compliance-Managementsystems implementiert wurden, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu verhindern und auf diesem Weg einer (potentiellen) Beeinträchtigung von Anlegerinteressen präventiv zu begegnen

**Die KVG wird im Rahmen der aufgestellten Compliance-Richtlinie Interessenkonflikte ermitteln, die den Interessen des Investmentfonds und seiner Anleger schaden können. Sofern eine Vermeidung relevanter Interessenkonflikte nicht möglich ist, wird der den Interessenkonflikt begründende Sachverhalt vor Beginn der Geschäftstätigkeit offengelegt.**

### 7.9.2. VERFLECHTUNGEN UND POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund enger Verbindungen zwischen den einzelnen Beteiligten der zu erbringenden (Dienst-)Leistungen in Form kapitalmäßiger oder personeller Verflechtungen.

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100 %-ige Gesellschafterin der Komplementärin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der externen KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin, der DF Deutsche Finance Trust GmbH, der DF Deutsche Finance Solution GmbH, der DF Deutsche Finance Capital GmbH sowie

der DF Deutsche Finance Networks GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC. Die DF Deutsche Finance Holding AG hat – ausgenommen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH und die Deutsche Finance America LLC – mit jeder der vorgenannten Gesellschaften einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Deutsche Finance America LLC ist Alleingesellschafterin der DFA BY GP LLC, die als geschäftsführende Gesellschafterin (Managing Member) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaft, der Boynton Yards Investment LLC und zudem als geschäftsführende Komplementärin (General Partner) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment LP, beteiligt ist. Die Deutsche Finance America LLC wird im Rahmen der Investitionsstruktur bezüglich des Anlageobjekts mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Asset Management beauftragt und erhält für Ihre Leistungen eine marktgerechte Vergütung. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen weiterer Konzerngesellschaften der DF Deutsche Finance Holding AG erstatten, die nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden, jedoch marktüblich sind. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insoweit gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, die für den Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können.

Die DF Deutsche Finance Holding AG wird sich mittelbar mit einer Minderheitsbeteiligung an dem Anlageobjekt kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter im Rahmen der Investitionsstruktur eine Beteiligung an einer Gesellschaft, die ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen. Es bestehen im Rahmen der vorstehend dar-

gestellten Konzernstruktur personelle Verflechtungen dahingehend, dass Stefanie Watzl und Christoph Falk zugleich Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Managing II GmbH sind sowie Dr. Dirk Rupietta, Rüdiger Herzog und Dr. Tobias Wagner jeweils Aufsichtsratsmandate innerhalb der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Holding AG wahrnehmen.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass sich die Interessenkonflikte negativ auf den Investmentfonds auswirken und dementsprechend die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflusst werden.

### 7.10. ANGABEN ZU KREDITAUFNAHMEN UND LEVERAGE, EINSATZ VON DERIVATEN

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in das Anlageobjekt investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch die in der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen bei einem Kreditinstitut Fremdkapital aufzunehmen. Eine Fremdfinanzierung soll jedoch durch die das Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft aufgenommen

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

men werden (siehe hierzu Kapitel 7.4.2. unter „Fremdfinanzierung“, Seite 39).

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

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentfonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

**Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.**

Der Leverage des Investmentfonds stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des Investmentfonds und seinem Nettoinventarwert dar. Durch Leverage wird der Investitionsgrad des Investmentfonds erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist vorliegend neben den zur Zwischenfinanzierung aufzunehmenden Kreditlinien auch die in den Anlagebedingungen des Investmentfonds zu Absicherungszwecken gestattete Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Bei der Berechnung des Leverage sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Be-

rechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivatgeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. Netto- oder auch Commitment-Methode) oder man lässt dieselben Außen vor (sog. Brutto-Methode). Zum Zwecke eines umfassenden Risikocontrollings werden vorliegend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement des Investmentfonds verbindlich sind.

Für den Investmentfonds erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Investmentfonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 5-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt.

**Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.**

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Sicherungsabtretung laufender Erträge bzw. Rückflüsse, die aus dem Anlageobjekt zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen etwaiger Verhandlungen bemüht, für den Investmentfonds möglichst günstige Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen. Im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt durch den Invest-

mentfonds ist keine Sicherheitengestellung vorgesehen.

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist nicht vorgesehen. Angaben zu sich hieraus ergebenden Risiken können daher entfallen.

### 7.11. NACHHALTIGKEITS-BEZOGENE OFFENLEGUNGSPFLICHTEN

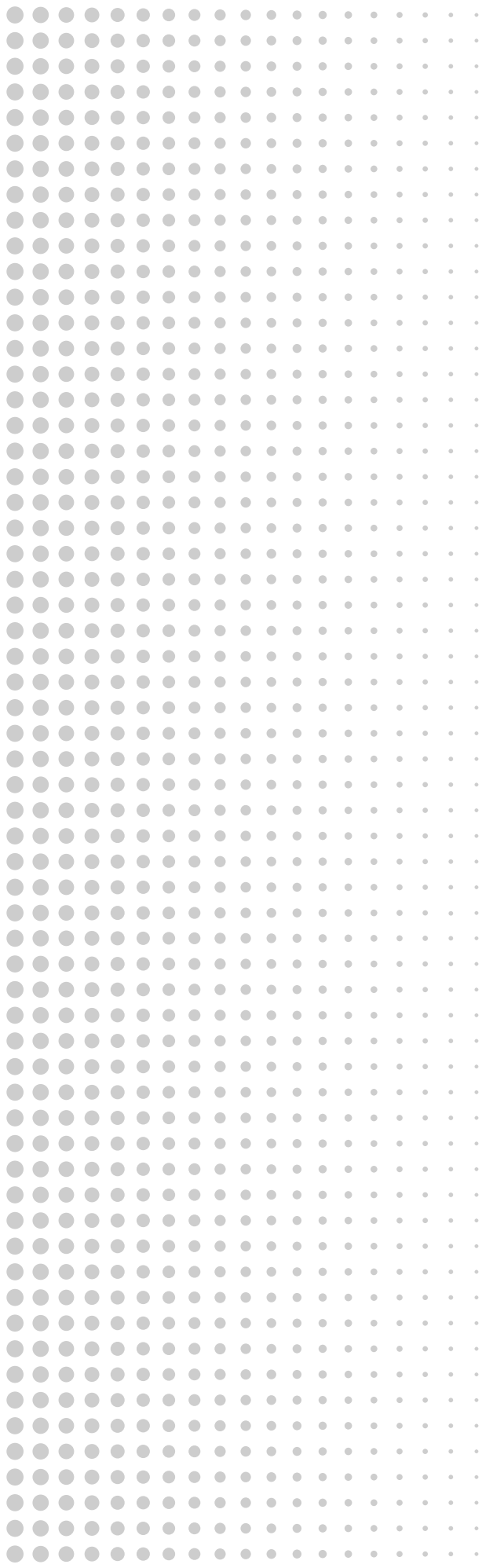
Die KVG hat im Rahmen ihres Investitionsprozesses nicht nur relevante finanzielle Risiken in die Investitionsentscheidung mit einbezogen; sie hat auch wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken, die Auswirkungen auf die Rendite des Investments haben können, berücksichtigt. Diesbezüglich hat die KVG auf Ebene der derzeit verwalteten Portfolien wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert.

Die KVG hat im Rahmen ihrer Due Diligence die Investition in das Anlageobjekt hinsichtlich der identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken überprüft. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung können zu Ergebnissen der Bewertung der möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Investmentfonds noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Hinsichtlich des möglichen Ausmaßes, in dem Nachhaltigkeitsrisiken die Wertentwicklung des Investmentfonds beeinflussen können, wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.2.1. („Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds“) unter „Nachhaltigkeitsrisiken“ (Seite 58) verwiesen. Das Monitoring von Nachhaltigkeitsrisiken ist fester Bestandteil des Risikomanagements der KVG. Dabei wird die Risikoanalyse insbesondere mit Blick auf Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig überprüft und evaluiert und gegebenenfalls angepasst.

Die KVG wird perspektivisch auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Maßnahmen im Rahmen der Verwaltung des Anlageobjekts auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Unter Nachhaltigkeitsfakto-



ren werden insofern Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden. Die KVG wird ein entsprechendes Reporting vorlegen, sobald für den Investmentfonds valide Aussagen zu nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren getätigt werden können.



## 8. RISIKEN

## 8. RISIKEN

### 8.1. RISIKOPROFIL DES INVESTMENTFONDS

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds sowie der Beteiligungs- bzw. der Projektgesellschaft im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts wie auch des Anlegers, verbunden.

Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Beteiligung werden nachfolgend im Kapitel 8.2. („Risiken der Beteiligung“) dargestellt. Die Investition wird gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.) festgeschriebenen Anlagestrategie und den Anlagegrenzen in das dort aufgeführte Anlageobjekt erfolgen.

Zukünftige nachteilige Änderungen und Entwicklungen der wirtschaftlichen, politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Beteiligung an dem Investmentfonds negativ beeinflussen. Diese Risiken können in der vorliegenden Fondskonzeption nicht ausgeschlossen werden. Es kann insofern keine Garantie übernommen werden, dass die Anlageziele des Investmentfonds erreicht werden.

### 8.2. RISIKEN DER BETEILIGUNG

Der besseren Übersichtlichkeit halber wird nachfolgend eine Risikokategorisierung dahingehend vorgenommen, ob es sich um Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds, immobilienpezifische Risiken, Risiken aus der Beteiligung als Anleger oder um steuerliche Risiken handelt.

Es ist zu beachten, dass die im vorliegenden Kapitel dargestellten Risiken nicht nur singular, sondern auch kumuliert auftreten können. Dieser Effekt wird insbesondere durch

die mehrstöckige Beteiligungsstruktur verstärkt, da eine Vielzahl der beschriebenen Risiken sich auf mehreren Beteiligungsebenen realisieren und sich dergestalt gegenseitig verstärken können. Manche Risiken können allein, gegebenenfalls auch kumuliert die Insolvenz des Investmentfonds verursachen, was zu einem Totalausfall der Zahlungen an die Anleger führen kann, verbunden mit dem Risiko des Verlustes des gesamten eingesetzten Kapitals (geleistete Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag).

**Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.**

#### 8.2.1. RISIKEN AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT DES INVESTMENTFONDS

##### MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, über die Boynton Yards Investment LLC, einer von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die Investition in das Anlageobjekt als Co-Investor über die Beteiligung an der Boynton Yards Investment LP („**Beteiligungsgesellschaft**“), einer (Immobilien-)Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die vergleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) ausgestaltet ist, zu tätigen. Die Beteiligungsgesellschaft wird ihrerseits als Co-Investor durch die Beteiligung an der Building 2 Owner LLC („**Projektgesellschaft**“), einer (Immobi-

lien-)Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware mittelbar in die in Somerville, USA, belegene Immobilie (Anlageobjekt) investieren.

Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da sowohl die zwischengeschaltete Zweckgesellschaft, die Beteiligungsgesellschaft als auch die Projektgesellschaft ihren Sitz im Ausland haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig. Insbesondere können sich Risiken bei dem Rücktransfer der Erträge aus den in den USA ansässigen Gesellschaften nach Deutschland realisieren. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an dem Anlageobjekt mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft lediglich in einer Entwurfsfassung vor, wurden daher von den Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gesellschaftsverträge vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren und folglich von den Darstellungen im Verkaufsprospekt divergieren. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass sich Änderungen an den Gesellschaftsverträgen der Beteiligungs- und/oder der Projektgesellschaft die Rechte des Investmentfonds einschränken und folglich nachteilig auf die mittelbare Beteiligung des Investmentfonds auswirken. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben.

#### **MANAGEMENT- UND SCHLÜSSELPERSONENRISIKO**

Der Investmentfonds ist im Hinblick auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investition auf die Tätigkeiten der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG sowie des Managements der Beteiligungs- und der Projektgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts angewiesen. Ein Wechsel der Geschäftsführung bzw. des Managements oder Fehler der Geschäftsführung bzw. des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung des Anlageobjekts und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Investmentfonds verbunden sein.

Insbesondere ein (teilweiser oder gänzlicher) Ausfall von Schlüsselpersonen innerhalb der jeweiligen Geschäftsführung bzw. des Managements kann zu erheblichen Ertragseinbußen bis hin zu erheblichen Verlusten bei dem Anlageobjekt führen, sofern nicht zeitnah qualifizierter Ersatz gefunden werden kann.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen der jeweiligen Geschäftsführung bzw. des Managements zu einem späteren Zeitpunkt als nicht korrekt herausstellen.

Für den Anleger bestehen über die Gesellschafterversammlung nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, auf die Geschäftsführung des Investmentfonds respektive auf die Geschäftsführer der KVG Einfluss zu nehmen.

Gleiches gilt hinsichtlich der Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft. Es besteht insofern das Risiko, dass durch die verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen der Anleger im Einzelfall nicht einverstanden ist oder die sich als nachteilig für den Investmentfonds herausstellen. Da die KVG und die Gründungsgesellschafter des Investmentfonds sowie das Management der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts keinem Wettbewerbsverbot unterliegen, können zudem Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kontrolle über Schlüsselpersonen, die auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts tätig sind, ist für den Anleger nicht möglich. Es kann insofern insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne, für die Beteiligungsgesellschaft und die Projektgesellschaft tätige Personen, nicht über die für ihre Aufgabenwahrnehmung erforderliche Integrität gegenüber ihren Gesellschaftern und Kunden verfügen und es dadurch für den Investmentfonds zu (erheblichen) monetären Einbußen kommt.

Dieses Management- und Schlüsselpersonenrisiko kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger des Investmentfonds haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Komplementärin fungiert nicht nur bei dem Investmentfonds als persönlich haftende Gesellschafterin. Sie nimmt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch bei anderen Alternativen Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP diese Funktion wahr und kann auch zukünftig bei weiteren Alternativen Investmentfonds der DEUTSCHE FINANCE GROUP als persönlich haftende Gesellschafterin fungieren. Es ist möglich, dass Haftungsrisiken aus den anderen Alternativen Investmentfonds zur Insolvenz der Komplementärin führen, was mittelbar zur Auflösung des Investmentfonds führen kann, falls nicht ein anderer Komplementär ersatzweise in den In-

vestmentfonds eintritt. Dieses Schlüsselpersonenrisiko kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

#### **EINSCHRÄNKUNGEN, RISIKEN BEI DER ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE)**

Vor der Vornahme der Investition in das Anlageobjekt hat die KVG eine ausführliche Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durchgeführt bzw. hat durch Dritte Teile der Due Diligence durchführen lassen.

Der von der KVG durchgeführte Due Diligence-Prozess zielt auf eine detaillierte objektive wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Überprüfung der Angaben und Unterlagen in Bezug auf das Anlageobjekt ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der durchgeführten Due Diligence-Prüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang berücksichtigt oder erkannt wurden. Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt wurden oder nicht eingetragen worden sind. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Anlageobjekts haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern.

#### **FREMDFINANZIERUNGSRIKISKEN AUF EBENE DES INVESTMENTFONDS UND/ ODER DES ANLAGEOBJEKTS**

Der Investmentfonds ist berechtigt, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, Fremdkapital aufzunehmen. In diesem Rahmen können in Zusammenhang mit Kapitalabrufen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt kurzfristige Zwischenfinanzierungen aufgenommen werden.

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme einer Zwischenfinanzierung durch den Investmentfonds nicht zustande kommt

## 8. RISIKEN

oder nur zu ungünstigen Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Zwischenfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Investmentfonds zur Folge haben. Bei Zwischenfinanzierungsdarlehen mit variablen Zinssätzen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zu Lasten des Investmentfonds entwickeln. Ferner könnte bei Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung erforderlich werden, für die die vorstehend genannten Risiken gleichermaßen gilt.

Für den Erwerb, die Entwicklung und die Errichtung des Anlageobjekts soll durch die das Anlageobjekt unmittelbar haltende Projektgesellschaft ein Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen werden. Der Projektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch keine verbindliche Finanzierungszusage eines Darlehensgebers vor. Folglich wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Projektgesellschaft auch noch kein verbindlicher Darlehensvertrag abgeschlossen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass ein Darlehen, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Kapitalmärkte, nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als für Prognosezwecke angenommen abgeschlossen werden kann. Eine ausbleibende, eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Co-Investoren und somit auch des Investmentfonds zur Folge haben. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene des Anlageobjekts eine verringerte Ertragskraft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt. Sofern eine alternative Fremdfinanzierung gänzlich nicht erlangt werden kann und die Co-Investoren den erforderlichen Kapitalbedarf für den Erwerb, die Entwicklung und die Errichtung des Anlageobjekts nicht durch entsprechende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb des Anlageobjekts nicht mehr möglich. Diesbezüglich besteht das

Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb des Anlageobjekts (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatkungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs des Anlageobjekts Schadensersatzansprüche geltend macht.

Ferner kann bei Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung erforderlich werden. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es aufgrund zunehmender internationaler Regulierungen, insbesondere im Bankensektor, unter Umständen schwieriger sein könnte, Fremdfinanzierungen zu erhalten bzw. Fremdfinanzierungen unter Umständen künftig nur unter ungünstigeren Bedingungen erhältlich sein werden. Im Zusammenhang mit der Anschlussfinanzierung können nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass sich die Liquidität der Projektgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung reduziert. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass zum Ablauf des Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen als prognostiziert gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Projektgesellschaft und in der Folge für den Investmentfonds ergeben können. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, und würde das finanzierte Anlageobjekt veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, kann dies, sofern zu diesem Zeitpunkt ein ungünstiges Marktumfeld vorherrscht, auch zur Insolvenz der Projektgesellschaft führen.

Sollte der Kapitaldienst für die Finanzierung nicht geleistet werden können – bspw. aufgrund von geringeren Erlösen aus dem Anlageobjekt als erwartet – kann es zu einer außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber und ggf. zu einer

Zwangsverwertung des Anlageobjekts kommen.

Es besteht zudem das Risiko, dass Finanzierungsbedingungen einen Beleihungsauslauf (Loan-to-Value) vorsehen, bei dessen Unterschreiten die Verwertung des gehaltenen Anlageobjekts erforderlich wird, dass Erträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen, der Darlehensgeber den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies kann sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Anlageobjekts auswirken.

Sofern es im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten bereit gestellten Sicherheiten zur Verwertung des Anlageobjekts kommt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Erlös nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar eine Verwertung unterhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten oder des Verkehrswertes erfolgen muss. Dies kann zu Ausfällen von Rückflüssen und von Liquidationserlösen beim Anleger bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen des Investmentfonds kommen, insbesondere wenn sich Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene des Investmentfonds gleichzeitig bzw. kumulativ mit entsprechenden Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene des Anlageobjekts realisieren. Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen, wenn der Verwertungserlös nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreicht.

### **RISIKO VON RECHTSSTREITIGKEITEN**

Es besteht ein Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt, insbesondere mit der Errichtung der Immobilie sowie deren Vermietung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentfonds haben können. Durch die Bele-

genheit der Immobilie in den USA, findet auf diese Verträge das US-amerikanische Recht Anwendung, wodurch die Auslegung und etwaige Rechtsstreitigkeiten mit höheren Kosten als in Deutschland verbunden sein kann. Dies kann zu Verringerungen der Rückflüsse an die Anleger führen.

## **RISIKO AUS MÖGLICHEN INTERESSENKONFLIKTEN**

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100 %-ige Gesellschafterin der Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust GmbH, den im Rahmen der Beitrittsphase zur Eigenkapitaleinwerbung angebotenen Unternehmen, der DF Deutsche Finance Solution GmbH und der DF Deutsche Finance Capital GmbH und der DF Deutsche Finance Networks GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC, die hinsichtlich des Anlageobjekts mit dem Asset Management beauftragt wird und die Alleingesellschafterin der DFA BY GP LLC ist, welche als geschäftsführende Gesellschafterin (Managing Member) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaft, der Boynton Yards Investment LLC und zudem als geschäftsführende Komplementärin (General Partner) an der Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment LP, beteiligt ist. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insofern gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, was für den Anleger mit nachteiligen Folgen verbunden sein kann. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen der vorbenannten konzernangehörigen Gesellschaften vergüten, die zwar nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden, jedoch marktüblich sind.

Des Weiteren wird sich die DF Deutsche Finance Holding AG mittelbar mit einer Minderheitsbeteiligung an dem Anlageobjekt kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus hal-

ten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG beteiligte Gesellschafter im Rahmen der bestehenden Investitionsstruktur eine Beteiligung an einer Gesellschaft, der ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen. Diese können sich negativ auf den Investmentfonds auswirken und die Rückflüsse an die Anleger negativ beeinflussen.

## **RECHTSÄNDERUNGSRISIKO, REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Investmentfonds sowie die Investitionsstruktur für das Anlageobjekt sind so konzipiert, dass sie den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entsprechen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nationalen Aufsichtsbehörden, die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Schmälerung der Ergebnisse auf Ebene des Investmentfonds und somit letztlich auch für den Anleger kommt. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich der vorliegenden steuerlichen Konzeption nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption des Investmentfonds und die Handhabung bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie zum Beispiel Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Beteiligung an dem Investmentfonds als Ganzes gefährden.

In der Bundesrepublik Deutschland wurde die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds („AIFMD“) mit Wirkung zum 22. Juli 2013 in das Kapitalanlagegesetzbuch im nationalen Recht umgesetzt. Beispielsweise wurden mit dem Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“), dem „OGAW-V-Umsetzungsgesetz“

sowie dem „Zweiten Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG)“ mittlerweile bereits erhebliche inhaltliche Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs vorgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der fortschreitenden Regulierung sich für den Investmentfonds und die ihn verwaltende KVG Änderungen ergeben, die sich zum Nachteil der beteiligten Gesellschaften und der prognostizierten Erträge für die Anleger niederschlagen. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung des Investmentfonds führen.

Die zur Fondsverwaltung bestellte DF Deutsche Finance Investment GmbH verfügt im Zeitpunkt der Prospektaufstellung über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese Erlaubnis, auf Grund im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erkennbarer Tatsachen, erlöschen oder durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben werden sollte, bestünde das Risiko der Rückabwicklung des Investmentfonds. Eine Abwicklung des Investmentfonds könnte in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn – vorbehaltlich einer diesbezüglichen Genehmigung der BaFin – die Fondsverwaltung auf eine nach § 20 KAGB zugelassene KVG, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit erklären würde, übertragen werden würde oder eine interne Verwaltung des Investmentfonds (sog. „interne Kapitalverwaltungsgesellschaft“) in Betracht käme. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung des Investmentfonds, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals durch den Anleger.

Bei der Umsetzung der Anlagestrategie des Investmentfonds ist die KVG verpflichtet, bestehende regulatorische Rahmenbedingungen zu beachten. Aufgrund einer sich laufend fortentwickelnden Verwaltungspraxis zu Auslegung und Anwendung verschiedener Regelungen und Begriffen des KAGB, könnten sich Annahmen der KVG hinsichtlich regulatorischer Vorgaben bei späteren Ände-

## 8. RISIKEN

rungen der Verwaltungspraxis als unzureichend erweisen, so dass die Fähigkeit der KVG, die Anlagestrategie des Investmentfonds zu verfolgen und umzusetzen, deutlich beeinträchtigt werden kann.

Darüber hinaus ist nicht absehbar, welche Maßnahmen die Aufsichtsbehörde beispielsweise in Fällen ergreifen wird, in denen nach Ablauf von 18 Monaten seit Vertriebsbeginn des Investmentfonds der Grundsatz der Risikomischung vorübergehend oder dauerhaft nicht eingehalten werden kann. Es ist insofern nicht auszuschließen, dass die KVG in diesen Fällen aufgrund behördlicher Maßnahmen verpflichtet wird, die Investition in das Anlageobjekt zu beenden.

### ZUSÄTZLICHE RISIKEN AUS SICHERUNGSGESCHÄFTEN BZW. DERIVATEN

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit können der Investmentfonds sowie die Beteiligungsgesellschaft als auch die Projektgesellschaft Sicherungsgeschäfte eingehen, oder Geschäfte mit Derivaten tätigen um sich gegen Zinsänderungs- oder Wechselkursrisiken zu schützen. Diese Transaktionen sind geeignet, Risiken zu reduzieren, beinhalten jedoch neue Risiken. Insofern können die Sicherungsgeschäfte bzw. Derivate durch unvorhergesehene Zinsentwicklungen, Wertpapierkurse oder Wechselkursschwankungen einen gegenteiligen Effekt erzielen. Dies wirkt sich direkt oder indirekt auf die Erträge des Investmentfonds aus. So besteht beispielsweise bei einer Absicherung gegen steigende Zinsen durch eine Umwandlung in einen festen Zins die Möglichkeit, dass das Zinsniveau niedrig bleibt oder fällt und der Investmentfonds bzw. die Beteiligungsgesellschaft oder die Projektgesellschaft für das aufgenommene Fremdkapital ständig einen höheren Zins zahlen, als wenn ein solches Absicherungsgeschäft nicht abgeschlossen worden wäre. Ähnliches gilt für eine Absicherung von Wechselkursschwankungen. Hierbei können der Investmentfonds sowie die Beteiligungsgesellschaft oder die Projektgesellschaft einen Verlust

**erleiden, der sich in letztgenanntem Fall indirekt auf die Erträge des Investmentfonds auswirkt. Insgesamt kann also der Abschluss von Sicherungsgeschäften bzw. Derivaten zu einer schlechteren Wertentwicklung des Investmentfonds führen, als wenn diese Geschäfte nicht abgeschlossen werden. Dies kann sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken.**

### RISIKO HÖHERER GEWALT

Die die Immobilie unmittelbar haltende Projektgesellschaft trägt nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie auf sie das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines vollständigen oder teilweisen Nutzungsausschlusses. Durch nicht vorhersehbare Naturereignisse wie Erdbeben, Überschwemmungen, Blitz und Feuer oder Ausnahmesituationen wie Sabotage, Vandalismus oder Terrorismus kann die Immobilie starke Wertverluste bis hin zum vollständigen Wertverlust erleiden. Gegen Naturereignisse kann in gewissem Umfang Versicherungsschutz bestellt werden, oftmals sind jedoch durch höhere Gewalt verursachte Schäden nicht versicherungsfähig.

Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich hierbei nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust des Anlageobjekts auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird gegebenenfalls ein Selbstbehalt zu tragen sein, was zu einer Verminderung der Liquidität sowie letztlich der Auszahlungen an den Investmentfonds führen kann. Dies gilt auch, soweit die Versicherungsgesellschaft zur Begleichung des Schadens finanziell nicht in der Lage ist.

Derartige Risiken können die wirtschaftliche Lage des Anlageobjekts deutlich verschlechtern und sogar zur Zahlungsunfähigkeit führen. Die Insolvenz der Projektgesellschaft kann zu einem Totalverlust der Investition des Investmentfonds führen und sich somit nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder

vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

### LIQUIDITÄTSRISIKEN, LIQUIDATIONS- BZW. EXIT-RISIKO

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Abrufung des Investitionskapitals des Investmentfonds bezüglich des Anlageobjekts über den geplanten Zeitraum hinaus erstreckt. Es besteht insofern das Risiko, dass das für die Investition in das Anlageobjekt zur Verfügung stehende Kapital durch den Investmentfonds länger als erwartet nicht vollständig investiert werden kann. Dieses Kapital wird in der Zwischenzeit ggfs. verzinslich angelegt und erwirtschaftet in diesem Zeitraum nicht die für den Investmentfonds avisierte Rendite. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Bankguthaben Negativzinsen erhoben werden, die beim Investmentfonds zu einer zusätzlichen Kostenbelastung führen. Zudem unterliegt das Kapital auch in diesem Zeitraum dem Risiko eines Teil- oder Totalverlustes (z. B. durch eine Insolvenz des konföhrhenden Kreditinstituts), das grundsätzlich bei keinem Schuldner gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen. Es besteht insofern das Risiko, dass Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur unter Umständen bereits eingegangene Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen können, verbunden mit der Folge der Zahlungsunfähigkeit.

Ferner besteht das Risiko, dass sich Kosten, die teilweise nach der Wertentwicklung des Anlageobjekts bemessen sind, teilweise jedoch fest vereinbart sind, abweichend von der Liquiditätsplanung anfallen und dadurch den möglichen Ertrag aus dem Anlageobjekt schmälern und somit nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an den Investmentfonds und folglich an die Anleger haben.



Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (Verkaufsgeschwindigkeit), der aufgrund der geplanten begrenzten Investitionsdauer in Bezug auf das Anlageobjekt von besonderer Bedeutung ist, nicht eingehalten wird. So kann die Veräußerung des Anlageobjekts aufgrund der Marktlage, der Ertragssituation oder sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen zum vorgesehenen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht möglich oder nicht sinnvoll sein. Erhebliche Verzögerungen können sich auch daraus ergeben, dass die Kaufpreiszahlung häufig erst dann erfolgt, wenn der vertragsgemäße Übergang des Eigentums sichergestellt ist.

Diese sog. Exit-Risiken wirken sich über den Investmentfonds auf die Anleger aus und können dazu führen, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben. In den ungünstigsten Fällen können Verzögerungen bei dem Verkauf des Anlageobjekts auch eine Laufzeitverlängerung des Investmentfonds erforderlich machen. Verzögerungen, die sich hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjekts ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf die Rückflüsse an die Anleger aus.

#### **AUSSCHÜTTUNGEN UND LIQUIDATION**

Die KVG plant, verfügbare Liquidität, soweit sie nicht für die Investitionen in das Anlageobjekt verwendet wird bzw. vorgesehen ist, an die Anleger auszuzahlen. Nach Auflösung des Investmentfonds wird dieser abgewickelt und liquidiert; dabei ist jegliches Gesellschaftsvermögen einschließlich sämtlicher Investitionen des Investmentfonds zu verwerten. Die Dauer der Liquidationsphase kann nicht vorhergesehen werden. Es ist möglich, dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird. Für die Anleger besteht daher das Risiko, am Ende der geplanten Laufzeit des Investmentfonds nicht wie erwartet über den Liquidationserlös verfügen zu können.

#### **ERFÜLLUNGSRISIKEN**

Die KVG, der Investmentfonds, die Beteiligungsgesellschaft und die Projektgesellschaft werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Dadurch tragen die Anleger des Investmentfonds (mittelbar) das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden können, oder dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt, nur teilweise oder gänzlich nicht erfüllt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, kann dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen.

Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge aus dem Anlageobjekt und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen kann durch Haftungsbeschränkungen in den Verträgen erschwert sein, auch können der Ausgang von Gerichtsverfahren und der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen nicht vorhergesehen werden. Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind aus diesen Gründen möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar. Dies kann sich nachteilig auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

#### **AUSFALLRISIKO**

Der Investmentfonds investiert mittelbar über eine mehrstöckige participationsstruktur in eine neu zu errichtende Immobilie mit einer diversifizierten Mieterstruktur, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben dem in Somerville im Großraum Boston, Massachusetts, USA belegenen Anlageobjekt investiert der Investmentfonds in

keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

#### **WÄHRUNGSRISIKEN**

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt wird, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in USD einzuzahlen. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente) dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen. Wechselkursschwankungen können bei Investitionen und/oder Kosten, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben.

#### **IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

Im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt bestehen immobilienpezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der Immobilie, Konjunkteinflüsse, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche immobilienpezifische Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt dargestellt. Diese können das Ergebnis des Investmentfonds und damit die möglichen Kapitalrückflüsse in Form von Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen oder bei einer Kumulation

## 8. RISIKEN

von Risiken auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

### **PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN, BAUMÄNGEL**

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegende Projektentwicklung und Errichtung der Immobilie, ist oftmals technisch und organisatorisch aufwändig und in vielen Projektphasen können Fehler schwerwiegende Folgen haben. So können bereits kleine Fehler in der Planung zu einem erheblichen Mehraufwand gegenüber den Planzahlen führen und erhebliche Verzögerungen durch die Behebung der Fehler begründen. Auch während der Bauphase können bei komplexen technischen Strukturen leichter Baumängel auftreten, was zu deutlich erhöhten Kosten im Zusammenhang mit der Baumängelbeseitigung führen kann und auch eine Wertminderung des Immobilienprojekts zur Folge haben könnte. Sind Baumängel aufgetreten, kann die technische Komplexität zu Verzögerungen und hohen Kosten in Gerichtsprozessen durch notwendige Gutachten zur Sachverhaltsaufklärung führen. Auch besteht das Risiko, dass die Schäden durch Baumängel nicht eindeutig dem Verursacher zugeordnet werden können und dass deswegen eine Durchsetzung des Anspruchs unmöglich wird. Eine Realisierung von Projektentwicklungsrisiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts haben und auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

### **ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Genehmigungspflichten oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen können den Ablauf der Projektentwicklung bei dem Anlageobjekt behindern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt für ein Gesamtareal von rd. 26.700 m<sup>2</sup> in welchem auch das Grundstück

des Anlageobjekts belegen ist, ein von den zuständigen kommunalen Behörden erteilter Bauvorbescheid (sog. „Master Plan Special Permit“) vor, nach dessen Maßgabe die Errichtung und Nutzung der Immobilie auf dem Grundstück in dem geplanten Umfang zulässig ist. Hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung sind weitere (Einzel-) Baugenehmigungen erforderlich, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits beantragt, durch die zuständigen kommunalen Behörden jedoch noch nicht erteilt wurden. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in dem geplanten Umfang erteilt werden und sich dadurch die Projektentwicklung nicht in dem geplanten Umfang oder im schlimmsten Fall überhaupt nicht realisieren lässt. Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich die Genehmigungsverfahren zeitlich verzögern und folglich die Genehmigungen erst zu einem späteren Zeitpunkt als geplant erteilt werden, wodurch sich die Projektentwicklung insgesamt verzögern würde. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden oder ähnliche staatliche oder kommunale Organe in der Zukunft Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien erlassen, ändern oder aufheben, die zu einschränkenden Änderungen oder Auflagen bereits erteilter Bau- und Nutzungsgenehmigungen führen. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung sowie der Vermietung bzw. Nutzung des Anlageobjekts eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar bzw. erwartbar waren. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

### **ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODEN- VERUNREINIGUNGEN**

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Kapitel 7.4.2. (unter „Altlasten“) beschriebenen Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei dem Anlageobjekt festgestellt oder entdeckt werden. Auch könnte sich durch eine künftige Rechtsänderung die Situation ergeben, dass Stoffe, die nach aktueller Rechtslage als unbedenklich gelten, zukünftig entfernt werden müssen. Zukünftig zusätzlich festgestellte Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Kosten der die Immobilie unmittelbar haltenden Projektgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei dem Anlageobjekt die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit des Anlageobjekts erheblich beeinträchtigen. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder zu Kosten für Ersatzunterbringung der Mieter führen. Auch ist die Kündigung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Hierdurch könnten Rückflüsse an den Investmentfonds und somit an die Anleger vermindert werden oder gänzlich entfallen oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

### **MARKT- UND STANDORTENT- WICKLUNG**

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare Immobilieninvestition des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von dessen Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Immobilie zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten

können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Immobilien im Umfeld des Anlageobjekts auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immobilien in der Umgebung des Anlageobjekts geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis des Anlageobjekts sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### **ENTWICKLUNGSRISIKEN, INSBESONDERE HAFTUNG BEI NICHTEINHALTUNG VON FERTIGSTELLUNGSTERMINEN UND GEWÄHRLEISTUNG WEGEN MÄNGELN (VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN)**

Im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen. Dabei ist die Wertentwicklung des Anlageobjekts in besonderem Maße von der Qualität und der vertragsgetreuen, fristgemäßen Erfüllung der Verträge abhängig. Dadurch trägt der Investmentfonds als Anleger in das Anlageobjekt – und damit mittelbar auch der Anleger des Investmentfonds – das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ord-

nungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge des Anlageobjekts und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken, insbesondere wenn kein gleichwertiger Vertragspartner als Ersatz gefunden werden kann. Wenn Vertragspartner ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen, besteht weiterhin das Risiko, dass diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen oder geschuldeten Schadensersatz nicht leisten.

Von wesentlicher Bedeutung für die Errichtung des Anlageobjekts ist der von der Projektgesellschaft noch abzuschließende Generalunternehmervertrag, welcher hinsichtlich der Herstellungskosten mit einem vertraglich garantierten Höchstbetrag von 170 Mio. USD abgeschlossen werden soll. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Projektgesellschaft noch keinen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass ein Generalunternehmervertrag nicht zu den geplanten Konditionen, insbesondere nicht zu den geplanten Kosten abgeschlossen werden kann. Dies kann zu signifikanten Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie führen und sich in der Folge nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

#### **VERMIETUNG, LEERSTAND**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht den angenommenen Zuspruch erfährt und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten).

Darüber hinaus trägt der Investmentfonds mittelbar das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter des Anlageobjekts. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, was insbesondere auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie oder vergleichbarer Ereignisse auf die Wirtschaft nicht ausgeschlossen werden kann, würde dies zu erheblichen Einnahmenausfällen bei dem Anlageobjekt und bei wirtschaftlicher Betrachtung mittelbar bei dem Investmentfonds führen. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags.

Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis des Anlageobjekts schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

#### **INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG**

Es besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht in ausreichender Höhe kalkuliert bzw. zurückgestellt wurden, dass die Mieter ihren In-

## 8. RISIKEN

standhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder die Mietfläche nicht vertragsgemäß bzw. unsachgemäß nutzen. Des Weiteren können zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die berücksichtigten Ansätze für selbst zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der die Immobilie haltenden Projektgesellschaft entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dies kann zu einer erhöhten Kostenbelastung führen und sich somit nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

### BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Die bloße Verkaufsabsicht kann sich unter Umständen nachteilig auf das Anlageobjekt auswirken. Eine aufgrund von langen Verhandlungen gegebenenfalls andauernde Unsicherheit hinsichtlich der Eigentümersituation kann negativ auf vorhandene oder potenzielle Nutzer ausstrahlen. Sofern mangels Nachfrage ein alternativer Käufer nicht gefunden werden kann, besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt länger als geplant gehalten werden muss und die das Anlageobjekt haltende Projektgesellschaft die Kosten der Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko), das Risiko der Nutzung oder geringeren als prognostizierten Einnahmen (Einnahmerisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung des Anlageobjekts (allgemeines Objektrisiko) tragen muss. Hierdurch

können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

### WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung des Anlageobjekts, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung des Anlageobjekts erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung des Anlageobjekts beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe der angestrebten Verkaufspreise auswirken. Der Verkauf des Anlageobjekts ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. **Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen.** Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden kann, der angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung des Anlageobjekts erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. **In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil am Investmentfonds einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentfonds auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann.**

### NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Investmentfonds selbst als auch der KVG und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken, bspw. mit Blick auf Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme etc.) oder auch in Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger). Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung des Anlageobjekts eingeflossen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Investmentfonds, des Anlageobjekts und auch der KVG auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotential, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotentiale gegeben, die bspw. aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem Investmentfonds auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf Ebene des Anlageobjekts zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Ver-

mögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Investmentfonds als Co-Investor in das Anlageobjekt und damit auch an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

### **8.2.2. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG ALS ANLEGER AN DEM INVESTMENTFONDS**

Neben den aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds resultierenden Risiken bestehen solche, die aus der Rechtsstellung des Anlegers als Treugeber oder Kommanditist des Investmentfonds erwachsen.

#### **HAFTUNGSRISIKEN DER ANLEGER**

Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf. Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage des Investmentfonds dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen von dem Investmentfonds erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde.

Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Kommanditeinlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Hafteinlage sinkt.

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrags verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben der Treuhandkommanditistin, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen.

#### **FREMDFINANZIERUNG DES BETEILIGUNGSERWERBS**

Sofern Anleger ihre Kapitaleinlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel finanzieren, erhöht sich damit das Risiko einer Liquiditätsknappheit oder sogar einer Privatinsolvenz, soweit sie nicht ausreichend sonstiges Kapital vorhalten, um selbst für den Fall, dass das in den Investmentfonds investierte Kapital und die erwarteten Erträge nicht oder nicht wie erwartet ausgeschüttet werden, die Rückzahlung des Darlehens vornehmen zu können. Wenn der Anleger z. B. aufgrund von Kürzungen oder Ausbleiben von Auszahlungen aus dem Investmentfonds den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Anteile an dem Investmentfonds und gegebenenfalls auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinaus, kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher wird von Anteilsfremdfinanzierungen abgeraten.

#### **HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT**

Für geschlossene Investmentvermögen wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre; dem Anleger steht auch kein Rückgaberecht gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds zu (mangelnde Fungibilität). Die Anteile der Anleger an dem Investmentfonds sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Eine Preisfindung kann sich bei entsprechender Nachfrage tatsächlich schwierig gestalten, da der Wert des Anlageobjekts unter Berücksichtigung stiller Reserven gegebenenfalls nicht jederzeit aktuell abgebildet werden kann.

Als potentielle Erwerber kommen nur Personen in Frage, die dem Profil des typischen Anlegers des Investmentfonds entsprechen. Eine Übertragung der Anteile beispielsweise auf Staatsbürger der USA, und auf Personen, die in den USA oder anderen Staaten unbeschränkt steuerpflichtig sind, kann dabei ausgeschlossen sein. Zudem sind Übertragungen grundsätzlich nur zum 31. Dezember des Kalenderjahres möglich. Eine weitere Voraussetzung ist die Einhaltung weiterer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über die Mindestbeteiligung und Stückelung von Anteilen.

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der Komplementärin verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Anlegers ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist



## 8. RISIKEN

damit stark eingeschränkt. Zudem steht der Komplementärin an der Beteiligung eines jeden Anlegers ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Gesellschaftsvertrags zu.

Damit besteht das Risiko, dass ein Anleger im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein, kann sich dies nachteilig auf seine Liquidität auswirken.

### **AUSSCHLUSS VON ANLEGERN, BESCHRÄNKUNG DER ABFINDUNG, LIQUIDITÄTSBELASTUNG FÜR DEN INVESTMENTFONDS DURCH ABFINDUNGSVERPFLICHTUNGEN**

Ein Anleger kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Im Fall der Ablehnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse, der Pfändung seines Geschäftsanteils oder einem Verstoß gegen die gesellschaftsvertraglich festgelegten Informationspflichten durch den Anleger ist auch die Komplementärin berechtigt, diesen Anleger aus dem Investmentfonds auszuschließen. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Anlegers oder falls das Gesellschaftsverhältnis durch einen Privatgläubiger des Anlegers gekündigt wird, scheidet der Anleger unmittelbar aus dem Investmentfonds aus. Der ausgeschlossene bzw. ausgeschiedene Anleger trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen, die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadenersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen.

Scheidet der Anleger aus den vorgenannten Gründen aus dem Investmentfonds aus, steht ihm ein Auseinandersetzungsguthaben zu,

das grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten ausbezahlt ist, die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres.

Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für den Investmentfonds und dadurch zu verringerten Rückflüssen für die in dem Investmentfonds verbliebenen Anleger führen.

Es besteht damit abhängig von dem Abfindungsvolumen und den Fälligkeitsterminen das Risiko, dass die Auszahlungen aus dem Investmentfonds sowohl für die ausscheidenden als auch für die im Investmentfonds verbleibenden Anleger gemindert werden und diese im schlimmsten Fall durch Zahlungsunfähigkeit in ihrer Existenz bedroht werden. Dies kann für die verbleibenden Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

### **BESCHRÄNKUNG DER KÜNDIGUNGSRECHTE**

Die Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Laufzeit des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Aus dem Ausschluss der ordentlichen Kündigung können sich Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser seine Beteiligung grundsätzlich nicht kündigen kann. Selbst im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, kann der Anleger nicht sofort über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen, da der Investmentfonds berechtigt ist, etwaige Auseinandersetzungsguthaben in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Folglich stehen die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung. Hieraus ergibt sich ein Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihres Abfindungsguthabens angewiesen sind.

### **KEINE BETEILIGUNG VON ANLEGERN MIT BESTIMMTER STAATSBÜRGERSCHAFT ODER ANSÄSSIGKEIT, VERERBUNG**

Dem Investmentfonds dürfen juristische Personen, Kapitalgesellschaften, Stiftungen, Körperschaften, Personenhandelsgesellschaften oder sonstige Gesellschaften (beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen Rechts) oder Gemeinschaften gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Komplementärin beitreten. Für andere Kommanditisten als die Treuhandkommanditistin sind der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zulässig, wenn das Treuhandverhältnis unter Benennung der Person des Treugebers bei der Abgabe der Beitrittserklärung offengelegt wird und die Komplementärin dem Beitritt zustimmt. Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die Komplementärin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu.

Außerdem sollte jeder Anleger durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den im Gesellschaftsvertrag genannten ausgeschlossenen Personen gehört. Sollten solche Personen mangels einer entsprechenden Nachfolgeregelung dennoch als Erben in die Stellung eines Direktkommanditisten oder Treugebers gelangen, so kann ihre Beteiligung durch die Komplementärin bzw. die Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

Hierdurch ergeben sich die bereits vorstehend geschilderten Risiken für den jeweiligen Anleger.

## **DATENSCHUTZ UND KOMMUNIKATIONSMÖGLICHKEITEN UNTER ANLEGERN**

Es besteht das Risiko, dass Datenschutzregelungen die Kontaktaufnahme, Kommunikation und Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren oder unmöglich machen, soweit sich Anleger als Treugeber beteiligen und daher nicht im Handelsregister eingetragen sind. Daten zu den Treugebern bzw. aus dem Anlegerregister werden nach den vertraglichen Regelungen nicht oder nur eingeschränkt herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert oder eingeschränkt werden, da eine Kontaktaufnahme zu anderen Anlegern erschwert oder unmöglich ist. Hierdurch werden über die finanzielle Investition in den Investmentfonds hinaus Rechte der Anleger eingeschränkt.

## **VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN VERBUNDEN MIT DER VERWAHRSTELLE IM SINNE DES KAGB UND MIT SONSTIGER VERWAHRUNG**

Der Investmentfonds ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Sofern es in der Sphäre der Verwahrstelle zu Pflichtverletzungen gegenüber dem Investmentfonds, dessen Anlegern sowie der KVG kommt, kann dies die Investitionstätigkeit und damit die Wirtschaftlichkeit des Investmentfonds in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung, unzureichender Kennzeichnung der Vermögensgegenstände oder missbräuchlichen Verhaltens des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

In Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in o. g. Fällen oder aus anderen Gründen Risiken

für den Investmentfonds entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihr eingesetztes Kapital nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Tätigkeit der Verwahrstelle aufgrund zukünftiger regulatorischer Anforderungen eingeschränkt oder ihr die Tätigkeit untersagt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Falle keine andere Verwahrstelle i. S. d. KAGB oder jedenfalls keine Verwahrstelle zu vergleichbaren Konditionen zur Verfügung steht.

## **RISIKEN IN BEZUG AUF DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN**

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an dem Investmentfonds auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar als Treugeber durch die Treuhandkommanditistin. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkommanditistin ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung ihres Anlagebetrags an den Investmentfonds und der Auszahlungen des Investmentfonds an die Anleger sowie die Wahrnehmung der Treugeberinteressen auf Ebene des Investmentfonds.

Für den Fall der Insolvenzantragstellung durch die Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin bzw. einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens bedingt durch einen entsprechenden Gläubigerantrag oder von Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie ist im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag vorgesehen, dass die von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf die Treugeber/Anleger (mit Wirkung ab ihrer Eintragung im Handelsregister) übergehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Anleger in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Treuhandkommanditistin rechtswidrig auf von den Anlegern geleistete Mittel zugreift. In diesem Fall ist eine Reduzierung des Ge-

winns der Anleger bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals möglich.

## **VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKO AUS DEM VERTRAG MIT DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH (ALS KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT)**

Für die Umsetzung seines Anlageziels ist der Investmentfonds auf die Leistungen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt angewiesen, die die KVG aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags als solche zu erbringen hat. Aufgrund der Bedeutung dieser Leistungen besteht das Risiko, dass sich nicht vertragsgemäße Leistungen der KVG negativ auf die Erträge des Investmentfonds und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre jeweiligen Verpflichtungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung nicht ordnungsgemäß erfüllt. Sollte sich die Leistungskapazität der KVG substantiell verringern, kann dies das Risiko einer nicht ordnungsgemäßen Vertragserfüllung insoweit erhöhen.

Darüber hinaus beruht der Wert der zu erbringenden Leistungen wesentlich auf besonderen Erfahrungen und Marktkenntnissen, über die die KVG verfügt. Wird der mit der DF Deutsche Finance Investment GmbH geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag beendet, besteht aufgrund der besonderen Erfahrungen und Marktkenntnisse dieser KVG daher das Risiko, dass keine andere gleichwertige Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt werden kann.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Erlöse und/oder die Kosten des Investmentfonds auswirken, zu geringeren Rückflüssen an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

## 8. RISIKEN

### **RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN DER KVG**

Die KVG ist verpflichtet, Berufshaftungsrisiken aus ihrer Tätigkeit entweder durch Bereitstellung zusätzlicher Eigenmittel oder durch eine geeignete Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abzudecken. Falls die insofern zusätzlich bereitgestellten Eigenmittel nicht ausreichen oder eine insofern abgeschlossene Versicherung die Berufshaftungsrisiken nicht vollständig deckt, können sich Vermögensnachteile für den Investmentfonds ergeben, welche die Rückflüsse an die Anleger mindern können und auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen können.

### **WEITERE VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN**

Der Investmentfonds und die KVG werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Die Anleger tragen mittelbar das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragsparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge des Investmentfonds und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind möglicherweise nicht oder nicht im vollen Umfang durchsetzbar. In den Verträgen können zudem im jeweils marktüblichen Umfang Haftungsbeschränkungen enthalten sein.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Erlöse und/oder die Kosten des Investmentfonds auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

### **RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN VON DIENSTLEISTERN**

Wesentliche der im Rahmen dieses Beteiligungsangebots abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträge sehen Haftungsbeschränkungen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen vor. Dies kann im Fall eines Schadens zu einer Begrenzung von Regressansprüchen führen und das Vermögen des Investmentfonds entsprechend mindern.

### **RISIKO AUFGRUND DER BESCHRÄNKTEN HAFTUNGSMASSE DER KOMPLEMENTÄRIN**

Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Komplementärin des Investmentfonds ist jedoch eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen in Höhe von 25.000 EUR.

### **GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BESCHLÜSSE, EINGESCHRÄNKTE EINFLUSSNAHME, MINDERHEITEN-RISIKO**

Die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des einzelnen Anlegers auf Ebene des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft sind begrenzt. Daraus ergibt sich das Risiko, dass Geschäftsführungsentscheidungen und über das laufende Geschäft hinausgehende Gesellschafterbeschlüsse anders ausfallen als von dem einzelnen Anleger erwartet oder gewünscht. Entscheidungen über das laufende Geschäft des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft

werden von der Geschäftsführung der KVG bzw. des Managements der Gesellschaften getroffen. Dadurch ist der Anleger zugleich dem Risiko ausgesetzt, dass aus seiner Sicht nicht optimale oder fehlerhafte Geschäfts-führungsentscheidungen getroffen werden. Der Anleger muss davon ausgehen, dass er bei Gesellschafterbeschlüssen aufgrund seiner individuellen Beteiligungsquote nur eine Minderheitenposition innehat und die gefassten Beschlüsse nicht maßgeblich beeinflussen kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass nur wenige Anleger ihr Stimm- und Mitspracherecht bei Gesellschafterbeschlüssen wahrnehmen. In einem solchen Fall kann bereits eine geringe Anzahl von anwesenden oder vertretenen Anlegern Mehrheitsbeschlüsse fassen, die nur die Interessen dieser Mehrheit berücksichtigen, jedoch für alle Anleger unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung verbindlich sind. Durch mit der erforderlichen Mehrheit gefasste Gesellschafterbeschlüsse kann auch die Gesellschaftsstruktur des Investmentfonds geändert werden, wodurch sich das Risikoprofil des Investmentfonds zulasten des Anlegers verändern kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich mehrere Anleger in ihren Entscheidungen koordinieren und so die Abstimmung in ihrem Sinne beeinflussen, was zu einem von dem individuellen Anleger unerwünschten Ergebnis führen kann.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaft begrenzt.

### **INSOLVENZ DES INVESTMENTFONDS, KEINE KAPITALGARANTIE**

Es besteht bei einer negativen Entwicklung der wirtschaftlichen, rechtlichen und finanziellen Verhältnisse die Möglichkeit, dass der Investmentfonds, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin und/oder einer der wesentlichen Vertragspartner insolvent wer-



den. In keinem Fall bietet der Investmentfonds eine Kapitalgarantie. Die Insolvenz des Investmentfonds hätte für den Anleger weitreichende Konsequenzen.

Die Anleger verlieren im Fall einer Insolvenz sowohl ihr eingesetztes Kapital (inklusive Ausgabeaufschlag) als auch ihre etwaig noch nicht ausgeschütteten Erträge, denn diese bilden zusammen mit denen der anderen Anleger das Gesellschaftsvermögen des Investmentfonds.

Es kann daneben nicht ausgeschlossen werden, dass die Haftungsfreistellung des § 152 Abs. 6 KAGB, wonach die Erfüllung des Abfindungsanspruches eines Anlegers, der während der Laufzeit des Investmentfonds aus diesem ausscheidet nicht als Rückzahlung der Kommanditeinlage zu bewerten ist, nach insolvenzrechtlichen Bestimmungen angefochten wird. Dies gilt gleichermaßen für die Regelung des § 161 Abs. 4 KAGB, wonach eine Haftung der Anleger nach Beendigung der Liquidation des Investmentfonds ausgeschlossen ist.

### **KOSTENRISIKO**

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören beispielsweise die Kosten der Umwandlung einer Treugeber- in eine Direktkommanditistenstellung oder die Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

Unvorhergesehene finanzielle Kosten und Belastungen, die von dem Investmentfonds zu tragen sind, können einen negativen Einfluss auf die prognostizierten Ergebnisse haben. Zudem ist zu beachten, dass im Fall der vorliegenden mehrstöckigen Beteiligungsstruktur Kosten und Aufwendungen auf verschiedenen Ebenen anfallen können, beispielsweise auf Ebene des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft sowie den Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur, so dass die Kosten im Vergleich zu

einer Direktinvestition höher liegen können. Wenn die Kosten Einnahmen und liquide Mittel überschreiten, kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Investmentfonds führen. Dieses Risiko wird dadurch verstärkt, dass der Investmentfonds plant, nur eine relativ geringe Liquiditätsreserve vorzuhalten.

Die Liquiditätsreserve unterliegt je nach Anlageform dem Risiko negativer Kapitalmarktentwicklungen.

Der Investmentfonds zahlt regelmäßig Vergütungen und Honorare, z. B. für die Prüfung des Jahresabschlusses und die laufende Steuerberatung. Die Kosten für diese Dienstleistungen fallen unabhängig vom Kommanditkapitalvolumen des Investmentfonds an. Wird das angestrebte Kommanditkapitalvolumen nicht erreicht, so erhöht sich die prozentuale Kostenbelastung für die Anleger, was sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken oder sogar zu dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

### **GERINGERES KOMMANDITKAPITAL**

Es ist möglich, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, um die vorgesehene Investition in das Anlageobjekt durch den Investmentfonds in dem geplanten Umfang zu tätigen.

Üben Anleger ihr gesetzliches Widerrufsrecht aus, ist der Investmentfonds zur Rückzahlung der bereits eingezahlten Kommanditeinlagen verpflichtet. Durch die vermehrte Ausübung von Widerrufsrechten kann eine ungeplante Minderung des Kommanditkapitals des Investmentfonds eintreten.

Die Folgen der Kapitalknappheit können zu einer Minderung des zu investierenden Kapitals führen. Diese Minderung des Kapitals verstärkt wiederum die Ausprägung von weiteren Risiken. Durch das geringere Investitionsvolumen kann nur in geringerem Umfang in das Anlageobjekt investiert werden, dadurch erhöht sich die prozentuale Kostenbelastung bei niedrigeren Erträgen des In-

vestmentfonds. Dies kann sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken oder sogar zu dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

### **8.2.3. STEUERLICHE RISIKEN**

Die Ausführungen zu den steuerrechtlichen Implikationen in diesem Verkaufsprospekt berücksichtigen die aktuelle Rechtslage und Rechtsanwendung im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts. Sie sind (ebenso wie die Ausführungen in Kapitel 11., Seiten 79 ff.) nicht durch eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde abgesichert. Jeder Anleger hat die steuerlichen Risiken einer Beteiligung an dem Investmentfonds mit seinem persönlichen steuerlichen Berater unter Berücksichtigung seiner individuellen Umstände zu prüfen.

### **ALLGEMEINE STEUERLICHE RISIKEN**

#### **NICHTANWENDBARKEIT VON STEUERBEFREIUNGEN**

Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger als Treugeber die Gewinnanteile aus dem Investmentfonds, die dieser aus der Investition in das Anlageobjekt erzielt, als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern haben. Diese Einkünfte unterliegen grundsätzlich der regulären Einkommensbesteuerung des Anlegers mit dem individuellen progressiven Steuersatz von bis zu 45,00 % (zuzüglich ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer). Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Freistellung dieser Einkünfte unter dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den USA, auch soweit sie US-Immobilieninkünfte darstellen, nicht anerkennt (z. B. vor dem Hintergrund der hybriden Ausgestaltung von Gesellschaften in der Struktur bzw. der Anwendung der Subject-to-Tax-Klausel). In einem solchen Fall unterliegen auch die US-Immobilieninkünfte möglicherweise einer Besteuerung sowohl in Deutschland, als auch in den USA, so dass es zu einer Doppelbesteuerung bzw. wirtschaftlichen Doppelbelastung kommt, soweit eine

## 8. RISIKEN

solche nicht durch Anrechnung der US-Steuern in Deutschland reduziert wird.

### HYBRIDE AUSGESTALTUNG

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Klassifizierung von Gesellschaften im Rahmen der Investmentstruktur nach US-Steuerrecht bzw. deutschem Steuerrecht können unter anderem auf Grundlage möglicher (ggf. künftiger) Anti-Hybrid-Gesetzgebungen steuerliche Nachteile nicht ausgeschlossen werden. Diese können sich nachteilig auf die steuerliche Rendite von Anlegern auswirken.

### ÄNDERUNGEN DER RECHTSLAGE, BETRIEBSPRÜFUNGSRISIKO, RÜCKWIRKENDE ÄNDERUNG DER VERANLAGUNG UND VERZINSUNG

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, sowie die Auffassung der Finanzverwaltung sowie die Finanzrechtsprechung bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern oder die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte eine andere Auffassung vertreten. Änderungen der steuerrechtlichen Vorschriften und der steuerlichen Beurteilung von Sachverhalten in Deutschland oder in den USA, können ggf. erhebliche Auswirkungen auf die steuerliche Situation des Investmentfonds und seiner Anleger haben (z. B. durch eine Finanztransaktionssteuer).

Es besteht zudem das Risiko, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, von der Rechtsauffassung der KVG abweicht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern eingeführt werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Besteuerung des Investmentfonds sowie des Anlegers von der im Kapitel 11. „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellten Besteuerung zu Lasten des Anlegers abweicht.

### ANNAHMEN

Den steuerlichen Hinweisen zur Beteiligung an dem Investmentfonds liegen bestimmte Annahmen zugrunde; insbesondere beziehen sie sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine sog. „Green Card“ haben, auch für US-Steuerzwecke nicht als in den USA ansässig gelten, keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen und die Beteiligung nicht fremdfinanzieren und steuerlich im Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an dem Investmentfonds, können jedoch aufgrund der Komplexität der Besteuerung und etwaigen individuellen Besonderheiten eine Beratung des Anlegers durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird dementsprechend empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an dem Investmentfonds und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater individuell beraten zu lassen.

### ERHÖHTE BERICHTS- UND MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI BESTIMMTEN AUSLANDSSACHVERHALTEN

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Gesellschaften innerhalb der zugrunde liegenden Investitionsstruktur zu einer Mitteilungspflicht des einzelnen Anlegers führen kann. Zudem können sich steuerliche Mitteilungspflichten subsidiär für Anleger auf Grundlage des im Dezember 2019 umgesetzten Gesetzes zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen ergeben.

Im Zuge der Einführung der Meldepflichten von grenzüberschreitenden Steuergestaltungen zum 01.07.2020 nach §§ 138 d bis 138 k AO kann nicht ausgeschlossen werden, dass

es seitens des Investmentfonds oder seitens sog. Intermediäre zu Meldepflichten gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern kommen kann. Dabei kann es auch erforderlich sein, dass anlegerbezogene Daten mitgeteilt werden müssen. Entsprechende Verpflichtungen können außerhalb der Bundesrepublik Deutschland auch in anderen EU-Mitgliedsstaaten bestehen, entsprechend der 6. Richtlinie zur Änderung der EU-Amtshilferichtlinie ((EU) 2018 / 822; kurz: DAC 6). Eine unterlassene, nicht fristgerechte oder unzutreffende Meldung kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 EUR belegt werden. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

### DOPPELBESTEUERUNG UND DEKLARATIONSPFLICHTEN IN DEN USA

Bei der mittelbaren Investition des Investmentfonds in Immobilienvermögen in den USA über die geplante Investitionsstruktur besteht zudem stets das Risiko einer faktischen Doppelbesteuerung von Erträgen und Substanzwerten. Es kann insoweit nicht gewährleistet werden, dass die für eine mögliche Freistellung von Einkünften in Deutschland nach dem entsprechenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und den USA erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden bzw. es bei Erfüllung der Voraussetzungen tatsächlich zu einer solchen Reduzierung bzw. Nichterhebung der deutschen Steuer kommt. In diesem Fall kann sich die Steuerbelastung auf Anlegerebene erhöhen. Zudem lässt sich insbesondere nicht ausschließen, dass das bestehende Doppelbesteuerungsabkommen gekündigt oder geändert wird, die Regelungen des Doppelbesteuerungsabkommens verletzt oder durch nationale Gesetze überlagert oder verdrängt werden oder dass die Steuerfreistellung unter Progressionsvorbehalt durch ein Anrechnungsverfahren, d. h. eine Besteuerung in Deutschland unter (teilweiser) Anrechnung der in den USA entstehenden Ertragsteuern, ersetzt wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger

oder der Investmentfonds ggf. mit Kosten verbundene, steuerliche Deklarationspflichten in den USA erfüllen müssen bzw. zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung Quellensteuererstattungsanträge bei den US-Finanzbehörden zu stellen wären. Von Letzterem kann ggf. unter Kosten-/Nutzensgesichtspunkten Abstand genommen werden, was die Steuerbelastung im Rahmen der Investmentstruktur erhöht.

## **GEPLANTE US-STEUERREFORM**

Am 31. März 2021 hat der amtierende US-Präsident die Absicht erklärt, einen Gesetzesvorschlag zur Erhöhung des US-Bundeskörperschaftsteuersatzes von 21 % auf 28 % zu unterbreiten. Es besteht das Risiko, dass diese oder andere Anpassungen von US-Steueretzen die steuerliche Belastung in der Struktur erhöhen und daher nachteilige Auswirkungen auf die Nachsteuerrendite des Anlegers haben.

## **FATCA UND OECD INFORMATIONSPFLICHTEN**

Die Anwendung des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) kann nicht ausgeschlossen werden, was zu einer Verpflichtung zum Einbehalt von Quellensteuer in Höhe von 30 % führen kann, wenn bestimmte Informationen nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Einbehalt von Quellensteuer kann zu einer Reduktion der vom Anleger erzielbaren Rendite führen. Verstöße gegen die CRS-Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

## **STEUERZAHLungsverpflichtungen OHNE VEREINNAHME AUSZAHLUNGEN AUS DEM INVESTMENTFONDS**

Steuerlich werden die Erträge des Investmentfonds dem Anleger am Geschäftsjahresende des Investmentfonds anteilig zugerechnet und müssen von dem Anleger versteuert

werden, unabhängig davon, ob und in welcher Höhe Gewinne an den Anleger ausgezahlt wurden. Soweit Gesellschaften innerhalb der dem Investmentfonds zugrundeliegenden Investmentstruktur nach den investmentsteuerlichen Regelungen als Publikums-Investmentfonds qualifiziert werden, kann es bei Thesaurierungen durch diese Gesellschaften zu einer steuerlichen Zurechnung von Einkünften und einer Besteuerung im Rahmen der sog. Vorabpauschale kommen (siehe unten „Investmentsteuergesetz“, Seite 67). Unter anderem aufgrund von Umqualifizierungen von Kapitalrückzahlungen in steuerpflichtige Ausschüttungen (siehe unten „Mögliche Klassifizierung von Gesellschaften in der Investmentstruktur als Kapitalgesellschaften“, Seite 67) kann es insoweit zu einer Besteuerung des investierten Kapitals kommen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtige Gewinne aus der Beteiligung an dem Investmentfonds zugewiesen bekommen, selbst wenn keine Entnahmemöglichkeit besteht. In diesem Fall können dem Anleger Steuerschulden entstehen, die er gegebenenfalls aus Einnahmen aus anderen Einkunftsquellen oder seinem Vermögen zahlen muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## **GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Grundstücksveräußerung durch den Investmentfonds bzw. eine Übertragung der Beteiligung durch den Anleger zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Anlegerebene herangezogen wird. Dies hat unter anderem zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbesteuerpflichtig wäre.

## **WEGFALL GEWERBESTEUERLICHER VERLUSTVORTRÄGE BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN**

Ist bei Ausscheiden eines Anlegers auf Ebene des Investmentfonds ein gewerbesteuerlicher

Verlustvortrag enthalten, geht dieser Verlustvortrag unter, soweit er anteilig auf den ausgeschiedenen Gesellschafter entfällt, und kann dieser Verlustvortrag von dem Anleger auch nicht für andere steuerliche Zwecke verwendet werden. Zudem ist der ersatzlose Wegfall eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags für die verbleibenden Anleger des Investmentfonds nachteilig und der ausscheidende Anleger gegenüber dem Investmentfonds – mangels gesellschaftsvertraglicher Regelung – nicht verpflichtet, den Gewerbesteuerschaden auszugleichen.

## **SCHENKUNGSTEUERBELASTUNG BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN**

Falls mehrere Anleger zur gleichen Zeit während der Laufzeit mit einem Abfindungsbetrag ausscheiden, der unter dem Wert der Beteiligung liegt, kann dies dazu führen, dass die Differenz vom Veräußerungsbetrag zum tatsächlichen Wert der Beteiligung den übrigen Anlegern als Schenkung angerechnet wird, was wiederum eine erhöhte steuerliche Belastung bedeuten würde, da der Schenkungsteuersatz zwischen 7 % und 50 % liegen kann.

## **INGESCHRÄNKTE ABZUGSFÄHIGKEIT VON (SONDER-)BETRIEBSAUSGABEN**

Sonder-Betriebsausgaben der Anleger und Kosten auf Ebene des Investmentfonds können möglicherweise ganz oder teilweise steuerlich nicht abzugsfähig sein. Dies kann die Steuerbelastung des Investmentfonds sowie des Anlegers erhöhen, was sich wiederum negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken kann.

Aufgrund der Einführung des § 6 e EStG sind die Initialkosten (z. B. Gebühren und Vergütungen) aktivierungspflichtig und nicht als Betriebsausgabe abzugsfähig, was insoweit zu einem vergleichsweise höheren steuerlichen Ergebnis und zu einer höheren Steuerbelastung (ggf. über den Progressionsausgleich) führt.

Soweit der Gewinnanteil des Anlegers aus dem Investmentfonds in Deutschland von der

## 8. RISIKEN

Besteuerung freigestellt sind, können auch Betriebsausgaben nur für Zwecke des Progressionsausgleichs berücksichtigt werden.

### **VERLUSTVERRECHNUNGS- BESCHRÄNKUNGEN NACH § 2 A ESTG, SOWIE § 15 A BZW. § 15 B ESTG**

Nach § 15 a Abs. 1 S. 1 EStG darf der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust des Investmentfonds nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit hierdurch ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Der Anleger kann in diesem Fall den entstandenen Verlust nur mit zukünftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle ausgleichen.

Sollte die Summe der Verluste in der Anfangsphase 10 % des aufzubringenden Kapitals übersteigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger die Verluste, die ihnen aus ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds zugerechnet werden, nicht mit anderen Einkünften ausgleichen können (vgl. § 15 b Abs. 1, Abs. 3 EStG), sondern nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an dem Investmentfonds. Mit der Einführung des neu geschaffenen § 6 e EStG sind die Initialkosten aktivierungspflichtig und nicht zum sofortigen Abzug zugelassen sein. Damit dürfte die Rechtsprechung (vgl. BFH vom 26.04.2018 – IV R 33/15) nach welcher – entgegen der Regelungen im 5. Bauherrenerlass (vgl. BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. I 2003, 546) – ein Sofortabzug von Fondsetablierungskosten zuzulassen war, überholt sein. Folglich sollten die Anlaufverluste aufgrund der Aktivierungspflicht die in § 15 b EStG normierte Grenze von 10 % nicht übersteigen und eine Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15 b EStG sollte aufgrund dieser Rechtsprechung nicht eintreten. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu erhöhten Verlusten in der Anfangsphase kommen kann, welche zu einer Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15 b EStG führen kann. In diesem Fall könnten Verluste nicht mehr mit positiven Einkünften aus anderen Quellen ausgeglichen oder verrechnet werden. Die vom Investmentfonds erzielten Ein-

künfte stellen für Zwecke des § 15 b EStG eine Einkunftsquelle dar, so dass eine Verrechnung mit diesen künftigen Einkünften möglich wäre.

Zudem können etwaige Verluste aus USA-Grundbesitz weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind lediglich mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus den USA verrechenbar (§ 2 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 a EStG). Für den Fall der Freistellung der US-Immobilieninkünfte unter dem Doppelbesteuerungsabkommen USA-Deutschland sind die vorstehend genannten Verrechnungsbeschränkungen im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu beachten.

### **PHASENVERSCHIEBUNG**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einnahmen oder Ausgaben einem anderen Wirtschaftsjahr zuordnet und sich hierdurch der Zeitpunkt der Entstehung der steuerpflichtigen Einkünfte abweichend von der Auffassung der KVG verschiebt. Dies kann für den Anleger zu einer zusätzlichen Steuer- sowie Zinsbelastung führen. Überträgt ein Anleger seine Beteiligung, sind ihm ggf. für steuerliche Zwecke Einkünfte des laufenden Wirtschafts- bzw. Kalenderjahres zuzurechnen, obwohl ihm diese rein tatsächlich nicht mehr zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer zusätzlichen Steuerbelastung des Anlegers führen, die er aus seinem sonstigen Vermögen finanzieren muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **AUSSENSTEUERGESETZ**

Werden eine oder mehrere vom Investmentfonds direkt oder indirekt gehaltene Gesellschaften von der Finanzverwaltung bzw. Finanzgerichten als Kapitalgesellschaften behandelt, und sind diese niedrig besteuert, so können diese für Zwecke des Außensteuergesetzes als sog. „Zwischengesellschaft“ qualifizieren. Insoweit müssten die Anleger bestimmte passive Erträge der Zwischengesellschaft

unter bestimmten Voraussetzungen auch dann versteuern, wenn die Zwischengesellschaft keine Ausschüttungen vornimmt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausländische Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Beteiligungsangebots, als solche niedrig besteuerte Zwischengesellschaften qualifizieren und den Anlegern passive Einkünfte dieser Gesellschaft zugerechnet werden.

Betroffen wären insoweit insbesondere Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge der Zwischengesellschaft. Den Anlegern würden diese Erträge als steuerpflichtige Einkünfte unabhängig von einer Ausschüttung aus der Zwischengesellschaft zugerechnet werden und in voller Höhe bei den Anlegern mit dem individuellen Steuersatz von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) der Einkommensteuer unterliegen, d. h. die Steuerbelastung des Anlegers würde sich erhöhen. Zudem könnte es zu einer zeitlichen Vorverlagerung der Steuerpflicht kommen. Auch in Bezug auf Immobilieneinkünfte, insbesondere Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien kann eine Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz nicht ausgeschlossen werden.

Obwohl die Hinzurechnungsbesteuerung nach geltendem Recht vorliegend aufgrund der derzeitigen Investitionsstruktur nach Auffassung der KVG nicht greift, kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass infolge abweichender Auslegung der gesetzlichen Regelungen bzw. zu den Anforderungen der Klassifizierung von Gesellschaften als Personen- oder Kapitalgesellschaften, möglicher struktureller Änderungen oder künftiger Änderungen des Außensteuergesetzes die Voraussetzungen der Hinzurechnungsbesteuerung erfüllt werden können. Sollte die Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz Anwendung finden, müssen deutsche Investoren eine Erklärung nach § 18 Abs. 3 des Außensteuergesetzes abgeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einkünfte in Abhängigkeit vom Wert der ausländischen Gesellschaft schätzt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die außensteuergesetzlichen Regelungen im

Zuge der Umsetzung der sog. Anti Tax Avoidance Directive I (ATAD I) ändern. Im Zusammenhang mit den Änderungen der europäischen Vorgaben wird unter anderem diskutiert, ob die Niedrigbesteuerung für Zwecke der Hinzurechnungsbesteuerung künftig unter Anwendung der deutschen Zinsschrankenregelungen ermittelt werden soll. Zudem soll ggf. der Kreis der als „passive Einkünfte“ einzuordnenden Einkunftsarten erweitert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts liegt zur Umsetzung der ATAD-Richtlinie lediglich ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung bezüglich eines ATAD-Umsetzungsgesetzes vor. Welchen Inhalt ein finales Gesetz haben und wann dieses in Kraft treten wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

## **INVESTMENTSTEUERGESETZ**

Nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG) werden Investitionsstrukturen, die nicht in der Form einer Personengesellschaft aufgelegt sind, vom Anwendungsbereich der Investmentbesteuerung erfasst und typischerweise nach den neuen steuerlichen Regeln für sog. Publikums-Investmentfonds besteuert. Zwar fällt der gegenwärtige Investmentfonds nicht unter den Anwendungsbereich des InvStG, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass auf innerhalb der Investitionsstruktur vorhandene Gesellschaften die Regelungen des InvStG Anwendung finden. In letzterem Fall könnten Ausschüttungen auf Anlegerebene, Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und zusätzlich Theaurierungen dieser Kapitalgesellschaften, um Stundungsvorteilen entgegenzuwirken, mit einer jährlichen Vorabpauschale besteuert werden.

## **MÖGLICHE KLASSIFIZIERUNG VON GESELLSCHAFTEN IN DER INVESTMENTSTRUKTUR ALS KAPITALGESELLSCHAFTEN**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung und die Finanzgerichte steuerlich als Personengesellschaften konzipierte Gesellschaften in der von dem Invest-

mentfonds gehaltenen Investmentstruktur aus deutscher steuerlicher Sicht in Kapitalgesellschaften umqualifiziert werden könnten. Dies hätte unter anderem zur Folge, dass US-Immobilieeinkünfte in Deutschland nicht von der deutschen Steuer freigestellt würden. Dies kann unter anderem darauf beruhen, dass die von der Finanzverwaltung entwickelten Abgrenzungskriterien nicht mehr oder nur noch eingeschränkt oder modifiziert angewendet werden oder dass die Auslegung der anzuwendenden Kriterien von der Interpretation der prospektverantwortlichen KVG abweicht. Im Falle der Klassifizierung von Gesellschaften als Kapitalgesellschaften besteht zudem das Risiko der Anwendbarkeit des Außensteuergesetzes.

Zudem besteht in diesem Fall im Zusammenhang mit Kapitalrückzahlungen von als Kapitalgesellschaften behandelten Gesellschaften der Investmentstruktur, z. B. der Zweckgesellschaft Boynton Yards Investment LLC, die Möglichkeit, dass die deutsche Finanzverwaltung trotz entgegenstehender höchstrichterlicher Rechtsprechung an ihrer langjährigen Verwaltungspraxis festhält, Rückzahlungen von Einlagen als steuerpflichtige Gewinnausschüttungen und nicht als Kapitalrückzahlungen zu qualifizieren. Nach der Rechtsprechung (vgl. BFH vom 13.07.2016 – VIII R 47/13, VIII R 73/13, BFH/NV 2016, 1831 bzw. 1827; BFH vom 10.04.2019 – I R 15/16, BFH/NV 2019, 1312) sind Rückflüsse von Kapitaleinlagen von Drittstaatenkapitalgesellschaften steuerneutral zu behandeln, gleichwohl weigert sich die Finanzverwaltung derzeit diese Rechtsprechung als verbindlich anzuerkennen. In diesem Fall kann sich die Steuerbelastung des Anlegers erhöhen.

## **UMSATZSTEUER**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Eigenkapitalvermittlung als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet. In diesem Fall erhöht sich die von dem Investmentfonds zu zahlende Vergütung an die mit dem Vertrieb Beauftragten um die Umsatzsteuer, die mangels voraussichtlicher Berechtigung des Investmentfonds zum Vor-

steuerabzug nicht als Vorsteuer abziehbar ist. In diesem Fall würden die Erlöse des Investmentfonds reduziert und es käme zu geringeren Auszahlungen an die Anleger.

## **ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER**

Ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko besteht im Falle des Ausscheidens eines Anlegers aus der Investmentfonds aufgrund des damit verbundenen Übergangs der Beteiligung am Vermögen des Investmentfonds auf die verbleibenden Anleger des Investmentfonds, weil es in dem Umfang zu einem erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seines Anteils an dem Investmentfonds unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

## **8.3. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS**

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich dieses angebotenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds verfügen. Es wird dem Anleger grundsätzlich empfohlen, die Auswirkungen einer Beteiligung in persönlich, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen rechtlichen und/oder steuerlichen Berater überprüfen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot auf Grund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Privatanleger eignet, die über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine mittelfristige Kapitalbindung einzugehen. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, die ihre

## 8. RISIKEN

Beteiligung im Privatvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren und die – auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse – bereit sind, zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung eine mittelfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter eines geschlossenen Alternativen Investmentfonds einzugehen, die mit unternehmerischen Risiken für den Anleger verbunden ist. Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf Einkünfte aus der Anlage angewiesen sind und die keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Der mit diesem Beteiligungsangebot angesprochene Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für seine wirtschaftliche Situation hinzunehmen.

Adressaten des vorliegenden Beteiligungsangebots sind im Wesentlichen die die vorstehenden Kriterien erfüllenden Privatanleger.

Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen und aktuell nicht gestattet.

Angaben zum Vertrieb von Anteilen in anderen EU oder EWR-Staaten sowie Angaben über in diesen Staaten getroffenen Maßnahmen in dort bekannt gemachten Verkaufsprospekten entfallen daher.



# 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN



## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

### 9.1. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

#### PROGNOSE DER MITTELHERKUNFT UND -VERWENDUNG IN DER INVESTITIONSPHASE (AUSFÜHRLICHE UND KOMPRIMIERTE DARSTELLUNG)

Der Investmentfonds wurde am 17.03.2021 gegründet und hat noch keinen Lagebericht und keinen Jahresabschluss erstellt. Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die DEUTSCHE FINANCE GROUP platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital in Höhe von 58 Mio. USD aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in das Anlageobjekt eingesetzt.

Die KVG beabsichtigt, den Investmentfonds ausschließlich über das Kommanditkapital zu finanzieren.

Die nachfolgende Übersicht stellt die voraussichtliche Mittelherkunft und Mittelverwendung bei Erreichen des planmäßigen Kommanditkapitals ohne die laufenden Kosten und Vergütungen dar.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN PROGNOSE	ABSOLUT IN USD *	IN % DES GESELL- SCHAFTS- KAPITALS ZZGL. AUSGABE- AUFSCHLAG *	IN % DES GESELL- SCHAFTS- KAPITALS OHNE AUSGABE- AUFSCHLAG *
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>			
<b>I. INVESTITION</b>			
1. Anlageobjekt (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	49.524.000	81,32 %	85,39 %
<b>Zwischensumme Investition</b>	<b>49.524.000</b>	<b>81,32 %</b>	<b>85,39 %</b>
<b>II. INITIALKOSTEN</b>			
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	7.250.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung	1.861.800	3,06 %	3,21 %
3. Marketing	690.200	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung	174.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>	<b>9.976.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>	1.400.000	2,30 %	2,41 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>60.900.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>			
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>	<b>58.000.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>II. FREMDKAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>	<b>2.900.000</b>	<b>4,76 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>60.900.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

\* Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.

Hinweis: In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 31.12.2021) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 58 Mio. USD platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind.



Nachfolgend werden die Tabellenpositionen im Einzelnen erläutert:

### **9.1.1. MITTELVERWENDUNG**

#### **ANLAGEOBJEKT (INKL. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN)**

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von rd. 49,52 Mio. USD für die Investition in das Anlageobjekt (inkl. Anschaffungsnebenkosten) bzw. der Kapitalzusagen durch den Investmentfonds sowie die damit im Zusammenhang entstehenden Aufwendungen. Im Rahmen der Investitionsstruktur für das Anlageobjekt fallen auf Ebene der beteiligten Gesellschaften weitere Kosten an, die nachfolgend im Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 75 ff.) angegeben sind.

#### **EIGENKAPITALVERMITTLUNG**

Der Investmentfonds beauftragt die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH mit der Kapitalvermittlung. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals des Investmentfonds erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Darin enthalten ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und die Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 %. Diese übernehmen die Abrechnung und Weiterleitung der Vertriebsvergütungen an weitere Vertriebspartner entsprechend den jeweiligen Verträgen. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu 7,25 Mio. USD.

#### **KONZEPTION, PROSPEKTIERUNG**

Die KVG erhält u. a. für die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Konzeption des Investmentfonds, die Erstellung der erforderlichen Verkaufsunterlagen (u. a. Verkaufsprospekt, Wesentliche Anlegerinformationen) bis zur Vertriebszulassung sowie die Durchführung der behördlichen Verfahren bei der BaFin zur Erlangung der Vertriebszulassung während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von rd. 1,86 Mio. USD.

#### **MARKETING**

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Networks GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von rd. 0,69 Mio. USD.

#### **HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Für die Übernahme der persönlichen Haftung sowie für die Geschäftsführung erhält die Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 0,30 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von rd. 0,17 Mio. USD.

#### **LIQUIDITÄTSRESERVE**

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 2,41 % des planmäßigen Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) und dient u. a. zur Deckung zusätzlicher, nicht kalkulierter Kosten. Die tatsächliche Höhe der liquiden Mittel kann aufgrund der Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt variieren.

Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

### **9.1.2. MITTELHERKUNFT**

#### **KOMMANDITKAPITAL**

Das ausgewiesene Kommanditkapital entspricht dem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds und beträgt 58 Mio. USD. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 31.12.2021 eingeworben sein.

#### **FREMDKAPITAL**

Der Investitions- und Finanzierungsplan sieht keinen Einsatz von Fremdkapital vor. Als Zwischenfinanzierung für Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt, ist die kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital möglich.

#### **AUSGABEAUFSCHLAG**

Es wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhoben. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD beträgt der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu 2,9 Mio. USD. Der Ausgabeaufschlag wird als Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung verwendet.

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

### 9.2. KOSTEN

Der Anleger hat den Ausgabepreis, bestehend aus der Summe der von ihm gezeichneten Kommanditeinlage und des darauf zu leistenden Ausgabeaufschlages, zu erbringen („**Ausgabepreis**“).

Daneben fallen beim Investmentfonds weitere Kosten an, die nicht zu Anlagezwecken zur Verfügung stehen und insofern das wirtschaftliche Ergebnis des Investmentfonds beeinträchtigen. Der Anleger partizipiert an dem wirtschaftlichen Erfolg des Investmentfonds durch seine Beteiligung, hat diese Kosten insofern mittelbar zu tragen. Es kann insofern zwischen Kosten, die zu Beginn der Laufzeit und damit noch während der Beitrittsphase („**Initialkosten**“) und Kosten, die im Laufe der Bewirtschaftungsphase anfallen („**Laufende Kosten**“), differenziert werden.

Alle, dem Investmentfonds unmittelbar zu belastenden Kostenpositionen sind in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.) aufgeführt. Die dort gewählte konsolidierte Darstellungsweise soll nachfolgend dem besseren Verständnis halber erörtert werden. Sofern hierbei auf die „Bemessungsgrundlage“ als Bezugsgröße referenziert wird, ist damit gemäß der Festlegung der Anlagebedingungen (vgl. § 7 Ziffer 2) der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr gemeint; sofern dieser nur einmal jährlich ermittelt wird, ist für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zu Grunde zu legen.

Alle genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

### 9.3. AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN, RÜCKNAHMEABSCHLAG

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Sofern es während der Laufzeit des Investmentfonds zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus dem Investmentfonds ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten in Höhe von 12,20 % der Kommanditeinlage belastet. Diese Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb sowie der Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin. Die darin enthaltenen Kostenpositionen sind vorstehend in Kapitel 9.1. einzeln aufgeführt und erläutert (vgl. insoweit auch die Darstellung in Kapitel 12., „Beratung und Auslagerung“, Seiten 91 ff.).

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,38 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**

### 9.4. LAUFENDE KOSTEN

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,80 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der

tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Auf Ebene der im Rahmen der Investitionsstruktur beteiligten Beteiligungs- und Projektgesellschaft fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Hinsichtlich der Verwaltung des Anlageobjekts erhalten Dritte auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur eine jährliche Asset Management Vergütung bis zur Höhe von 1,15 % der Bemessungsgrundlage. Diese Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Beteiligungs- und Projektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

Neben diesen Vergütungspositionen werden dem Investmentfonds während seiner Laufzeit die Kosten der Verwahrstelle belastet. Diese erhält eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,0476 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.781 USD (jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung, und stellt diesen in Rechnung. Sie ist zudem berechtigt, dem Investmentfonds Aufwendungen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen, in Rechnung zu stellen.

Daneben gehen weitere, im Nachfolgenden dargestellte Aufwendungen zu Lasten des Investmentfonds. Es handelt sich dabei sowohl unmittelbar von dem Investmentfonds zu tragenden Kostenpositionen wie auch Aufwendungen dergestalt, dass diese in den von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaften anfallen können. Letztgenannten Aufwendungen werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

- » Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- » bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- » Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- » Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- » für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Dienstleistungen, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- » Kosten für die Prüfung des Investmentfonds durch einen Abschlussprüfer;
- » Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Investmentfonds sowie der Abwehr von gegen den Investmentfonds erhobenen Ansprüchen;
- » Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;

» Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

- » Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- » Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;
- » Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt wird;
- » Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

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

Daneben kann die KVG für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit seiner Liquidation.

Für Zwecke dieser erfolgsabhängigen Vergütung der KVG beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

Rückvergütungen der von dem Investmentfonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen fließen der KVG nicht zu.

Pauschalgebühren werden nicht erhoben. Angaben dazu, ob und welche Kosten dem Investmentfonds gesondert in Rechnung gestellt werden, falls Pauschalgebühren in den Anlagebedingungen vereinbart sind, entfallen daher.

Im Jahresbericht wird der Betrag etwaiger Ausgabeaufschläge offengelegt, der dem Investmentfonds im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen an Investmentvermögen berechnet worden ist. Ferner ist im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentfonds von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die von dem Investmentfonds gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde.

## 9.5. VOM ANLEGER UNMITTELBAR ZU TRAGENDE KOSTEN

Die Treuhandkommanditistin erhält von den sich mittelbar an dem Investmentfonds beteiligenden Anlegern eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkom-

## 9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

manditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,0 % des Anteilwertes, verlangen.

Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Steuerpflicht resultierenden Aufwendungen selbst zu tragen.

### 9.6. ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Die KVG weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine sog. Gesamtkostenquote aus. Diese stellt die im Jahresverlauf durch den Investmentfonds zu tragenden Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert des Investmentfonds dar. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Initialkosten sowie objektbezogene Kosten bleiben insoweit außer Acht und werden dem Investmentfonds zusätzlich belastet.

Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann auf Basis der sodann erhobenen Daten eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote getätigt werden. Diese Angabe sowie die dieser Berechnung zu Grunde liegenden Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Fondsverwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht des Investmentfonds entnommen werden (vgl. Kapitel 13.1., „Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahres-

bericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen über den Investmentfonds“, Seite 96).

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts kann, da die Einwerbung von Eigenkapital erst mit erfolgter Vertriebszulassung der BaFin und darauffolgender Veröffentlichung der Verkaufsunterlagen beginnt, eine Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten des Investmentfonds erfolgen.

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft sich auf bis zu rd. 2,65 % p. a. des Nettoinventarwerts (**PROGNOSE**). Bei der hier ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr deutlich schwanken.

### 9.7. ANGABEN ZUM NETTO-INVENTARWERT (NAV) DES INVESTMENTFONDS

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert des Investmentfonds gemäß § 297 Abs. 2 KAGB können der Website der KVG entnommen werden.

Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditkapital des Investmentfonds soll während der Beitrittsphase sukzessive erhöht werden.

Die Aussagekraft des Nettoinventarwerts ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.

Der Nettoinventarwert des Investmentfonds wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Website der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der Nettoinventarwert des

Investmentfonds auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Website der KVG mitzuteilen.



# 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

## 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 10.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG DES ANLAGEOBJEKTS

Die nachfolgend beschriebene Investition und Finanzierung des Anlageobjekts stellt die Mittelherkunft sowie die Mittelverwendung der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften dar. Die Kostenansätze beruhen teilweise auf bereits geschlossenen Verträgen sowie im Übrigen auf Kostenschätzungen der beteiligten Projektpartner. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität aus.

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 58 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 49,5 Mio. USD an der Boynton Yards Investment LLC beteiligen. Die Boynton Yards Investment LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Auf Ebene der Boynton Yards Investment LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,7 Mio. USD gebildet werden, wovon rd. 0,5 Mio. USD für laufende Verwaltungskosten und ggf. laufende Steuerzahlungen vorgesehen sind. Die verbleibende Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,2 Mio. USD ist als Projektreserve vorgesehen und soll bei Bedarf vom Gesellschafter abgerufen werden. Die Boynton Yards Investment LLC soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 47,8 Mio. USD als Co-Investor an der Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment LP beteiligen.

Die Beteiligungsgesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt 140,0 Mio. USD finanziert werden. Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,6 Mio. USD gebildet werden, um einmalige Kosten, die im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung (z. B. externe Beratungskosten) stehen, sowie die laufenden Verwaltungskosten zu decken. Darüber hinaus sollen rd. 1,2 Mio. USD für die Deckung der Akquisitiongebühren sowie 2,9 Mio. USD für laufende Asset Management Gebühren kapitalisiert werden. Die Beteili-

gungsgesellschaft soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von 134,3 Mio. USD als Co-Investor an der Projektgesellschaft, der Building 2 Owner LLC, beteiligen.

Die Projektgesellschaft soll teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 158,0 Mio. USD finanziert werden. Des Weiteren soll die Projektgesellschaft prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von bis zu 215,0 Mio. USD aufnehmen. Die Fremdfinanzierung soll aus dem Verkaufserlös zurückgeführt werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung wurde ein prognostizierter Zinssatz in Höhe von 6,00 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt. Das Darlehen wird prognosegemäß für einen Zeitraum von vier Jahren gewährt. Der Projektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine schriftliche Konditionenvereinbarung (sog. Term Sheet) mit einem Darlehensgeber vor. Ein rechtswirksam unterzeichneter, d. h. verbindlicher Darlehensvertrag wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Projektgesellschaft noch nicht abgeschlossen.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von 373,0 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Kaufpreis des Grundstücks rd. 41,9 Mio. USD, Erwerbsnebenkosten inkl. Grunderwerbssteuer rd. 3,4 Mio. USD, Baukosten rd. 176,0 Mio. USD, Gemeinschaftsabgaben für öffentliche Flächen rd. 6,8 Mio., Baunebenkosten rd. 12,7 Mio. USD, Baukostenreserve rd. 21,6 Mio. USD, Aufwand für Mieterausbauten und Vermietungskosten rd. 70,3 Mio. USD, Dienstleistungsvergütungen für die Projektentwicklung und Projektüberwachung rd. 15,4 Mio. USD, Finanzierungskosten rd. 13,8 Mio. USD, Versicherungen rd. 1,1 Mio. USD, Verwaltungskosten der Gesellschaft rd. 0,5 Mio. USD und rd. 9,5 Mio. USD als Projektreserve. Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf zur Deckung der anfallenden Kosten.

### 10.2. ERTRÄGE AUS DEM ANLAGEOBJEKT

Die prognostizierten Gesamttrückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Beteiligung als Co-Investor an dem Anlageobjekt bis zum 30.06.2025 werden überwiegend aus dem Verkauf der Immobilie nach der geplanten Vollvermietung realisiert.

Der prognostizierte Bruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerung des Anlageobjekts zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds beläuft sich auf rd. 611,5 Mio. USD. Dieser entspricht einer Kapitalisierungsrate (Cap Rate) von 4,75 % (dies entspricht einem Faktor von rd. 21,1) bezogen die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 29,0 Mio. USD. Abzüglich der Nebenkosten der Veräußerung, der Rückführung der Bankfinanzierung sowie sonstiger Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung ergibt sich ein Nettoveräußerungserlös in Höhe von rd. 326,2 Mio. USD.

Die Bewertungsgesellschaft Cushman & Wakefield, Boston, Massachusetts hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 19.04.2021 den Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2024 auf rd. 597 Mio. Hierfür wurde im Bewertungsgutachten eine Kapitalisierungsrate von 4,75 % bezogen auf eine angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 28,4 Mio. USD unterstellt. Die angepasste Jahresnettomiete wird für das Folgejahr in Höhe von rd. 29,2 Mio. USD ausgewiesen.

Die Geschosse der Immobilie sollen sukzessive vermietet werden, so dass mit prognostizierten Gesamtnettomieteinnahmen bis zum 30.06.2025 in Höhe von rd. 46,7 Mio. USD gerechnet wird. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote von 5 % p. a.. Die prognostizierten Vermietungsannahmen liegen im Rahmen des Bewertungsgutachtens. Aus den laufenden Nettomieteinnahmen sollen insgesamt rd. 19,2 Mio. USD Fremdkapitalzinsen und rd. 1,6 Mio. USD Dienstleistungsgebühren für die

Projektentwicklung und Projektüberwachung gezahlt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten prognostizierten Erträge und nicht kapitalisierten Kosten kann die Projektgesellschaft bis zum 30.06.2025 einen Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 352,0 Mio. USD leisten.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 134,3 Mio. USD ergibt sich für die Beteiligungsgesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Projektgesellschaft in Höhe von rd. 296,6 Mio. USD. Nach Abzug von nicht kapitalisierten Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung beläuft sich der prognostizierte Gesamtrückfluss aus der Beteiligungsgesellschaft an die Co-Investoren auf rd. 280,0 Mio. USD.

Auf die Boynton Yards Investment LLC entfällt dabei ein prognostizierter Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 95,7 Mio. USD aus der Beteiligungsgesellschaft. Es ist geplant, dass die realisierten Mieteinnahmen zusammen mit dem Veräußerungserlös nach erfolgtem Verkauf der Immobilie im Rahmen der anschließenden Liquidation der Boynton Yards Investment LLC an den Investmentfonds ausgeschüttet werden. Die von der Boynton Yards Investment LLC in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzahlungen, die überwiegend auf dem prognostizierten Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts beruhen, wurden in Höhe von rd. 13,7 Mio. USD angenommen. Unter Berücksichtigung von nicht kapitalisierten Kosten und Steuerzahlungen wird für den Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 82,3 Mio. USD aus der Boynton Yards Investment LLC prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für den Investmentfonds für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus dem Investmentfonds und der Berücksichtigung der unmittelbar auf Ebene des Investmentfonds anfallenden Initialkosten (vgl. Kapitel 9.1., „Investitions- und Finanzie-

rungsplan“, Seiten 70 ff.) über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. Kapitel 9.2., „Kosten“, Seiten 72 ff.) ergibt sich über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 140 % der geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern. Diese Einkünfte werden konzeptionsgemäß beim einzelnen Anleger im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt (vgl. Kapitel 11.11., „Progressionsvorbehalt“, Seiten 83 f.)

### **10.3. MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER**

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen des Investmentfonds (z. B. Auszahlungen) an die Anleger ausführt.

### **10.4. HÄUFIGKEIT DER AUSZAHLUNG VON ERTRÄGEN**

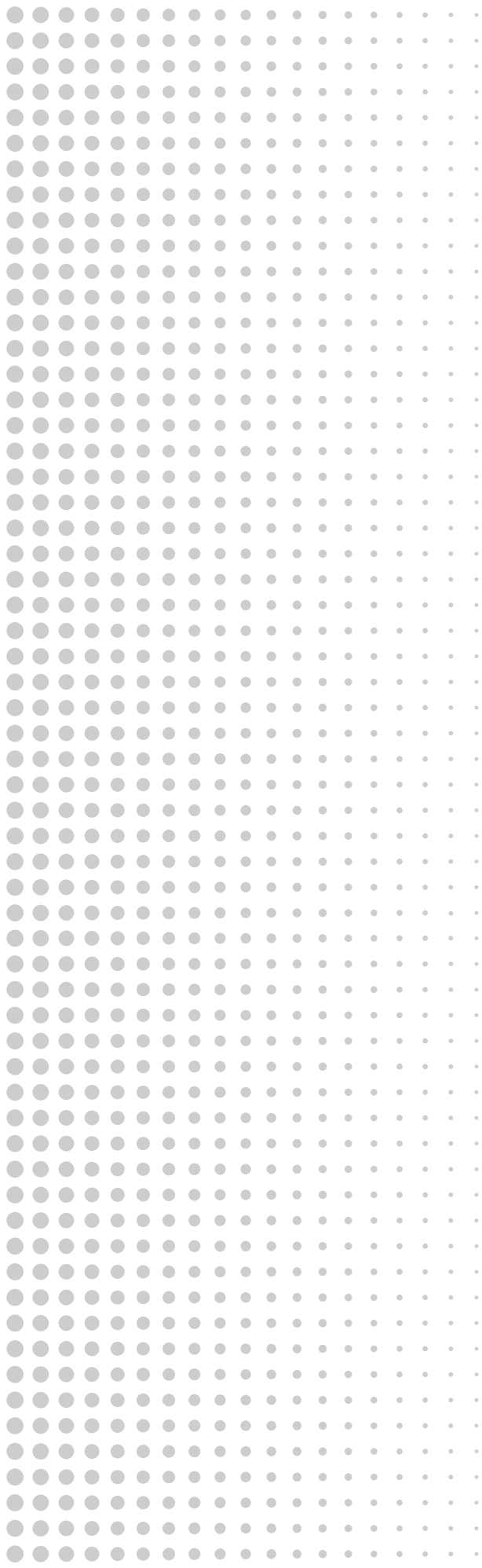
Die Auszahlungen an die Anleger sollen grundsätzlich erst zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds erfolgen. Laufende Auszahlungen an die Anleger während der Laufzeit des Investmentfonds sind nicht vorgesehen.

### **10.5. BISHERIGE WERTENTWICKLUNG DES INVESTMENTFONDS**

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentfonds liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds vor. Der Investmentfonds wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen

der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds sowie die Prognosen keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds sind.







11.  
KURZANGABEN ZU  
DEN FÜR DEN ANLEGER  
BEDEUTSAMEN  
STEUERVORSCHRIFTEN

# 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

## 11.1. ALLGEMEINE HINWEISE

Der Anleger sollte eine Zeichnung des vorliegenden Beteiligungsangebots ausschließlich aus wirtschaftlichen Überlegungen, keinesfalls jedoch aus steuerlichen Motiven vornehmen.

Als voraussichtlicher Anlegertypus wird für die steuerliche Darstellung unterstellt, dass der Anleger eine ausschließlich in Deutschland ansässige natürliche, unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Person ist, die ihre Beteiligung keinem unabhängig von der Beteiligung an dem Investmentfonds bestehenden Betriebsvermögen zugeordnet hat.

Nachfolgend werden ausgewählte für den Anleger bedeutsame Steuervorschriften sowie die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dargestellt. Auswirkungen auf die individuelle steuerliche Behandlung beim Anleger können nicht Gegenstand dieser Ausführungen sein.

Es wird daher jedem Anleger dringend empfohlen, sich von einem Steuerberater über die sich mit seiner Beteiligung an dem Investmentfonds im Einzelfall ergebenden steuerlichen Folgen beraten zu lassen; nur dieser ist in der Lage, die individuellen Umstände des jeweiligen Anlegers in Betracht zu ziehen. Das steuerliche Konzept des Investmentfonds und die Darstellung in diesem Kapitel basieren auf dem Stand des Steuerrechts zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Finanzbehörden oder die Rechtsprechung der hier dargestellten Beurteilung folgen. Zudem kann sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder die Praxis der Finanzverwaltung ändern, unter Umständen auch rückwirkend. Zukünftige Änderungen des Steuerrechts, der Verwaltungspraxis der Finanzbehörden oder der Rechtsprechung sowie steuerliche Außenprüfungen können für den Anleger steuerliche Effekte bewirken, die von den nachstehenden Ausführungen für den Anleger nachteilig abweichen können. Eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde zur Bestäti-

gung der nachfolgenden Ausführungen wurde nicht eingeholt.

Die steuerlichen Folgen des Beteiligungsangebots betreffen insbesondere die Einkommen-, Gewerbe-, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Umsatzsteuer, die im Folgenden überblickartig dargestellt werden.

## 11.2. NICHTANWENDBARKEIT DES INVESTMENTSTEUERGESETZES

Zum 01.01.2018 ist das neu gefasste Investmentsteuergesetz (InvStG) in Kraft getreten. Das InvStG findet auf den Investmentfonds jedoch keine Anwendung, da es sich beim Investmentfonds um ein Investmentvermögen nach § 1 Abs. 1 KAGB in der Rechtsform einer Personengesellschaft handelt und kein OGAW i. S. v. § 1 Abs. 2 KAGB und kein Altersvorsorgevermögensfonds i. S. v. § 53 InvStG vorliegt (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Insofern erfolgt die Besteuerung der Anleger nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen. Da auch die vom Investmentfonds gehaltene Beteiligungen planungsgemäß nicht in den Anwendungsbereich des InvStG fallen, kommt auch insoweit das Investmentsteuergesetz nicht zur Anwendung.

## 11.3. EINKOMMENSTEUER

Der Investmentfonds ist eine Kommanditgesellschaft und als solche nicht einkommensteuer- bzw. körperschaftsteuerpflichtig, lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und Gewinnermittlung wird auf den Investmentfonds abgestellt (steuerliche Transparenz). Für Zwecke der Gewerbesteuer ist der Investmentfonds hingegen Steuersubjekt (siehe dazu u. a. Abschnitt 11.20., „Gewerbesteuer“, Seite 85). Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. gegebenenfalls erhobenem Solidaritätszuschlag) ist auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Gewinnanteile des Invest-

mentfonds grundsätzlich unabhängig von einer Auszahlung aus dem Investmentfonds versteuern müssen, soweit keine Freistellung nach einem Doppelbesteuerungsabkommen gegeben ist.

Die Einkommensteuer sowie gegebenenfalls Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer sind anteilig von den einzelnen Anlegern nach individuellen Maßstäben zu tragen. Dazu werden diesen die nach Art und Höhe auf Ebene des Investmentfonds ermittelten Einkünfte grundsätzlich anteilig, entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I), zugerechnet. Die Einkünfte des Investmentfonds werden den Anlegern grundsätzlich mit Ablauf des Geschäftsjahres zugerechnet, in dem sie auf Ebene des Investmentfonds entstehen, und zwar unabhängig von einer Auszahlung an die Anleger. Das zugewiesene steuerliche Ergebnis wird i. d. R. von einer etwaigen Auszahlung des Investmentfonds abweichen.

Der Investmentfonds ist planungsgemäß gewerblich geprägt (vgl. Abschnitt 11.4., Seite 81) und unterliegt als gewerblich geprägter Investmentfonds grundsätzlich der Gewerbesteuer, siehe dazu Abschnitt 11.20. (Seite 85), „Gewerbesteuer“.

Als Treugeber sind die Anleger zwar nicht unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligt, dennoch werden ihnen die Gewinne des Investmentfonds anteilig zugerechnet, weil in den zwischen den Anlegern und der Treuhandkommanditistin vereinbarten Treuhandverträgen die für eine Mitunternehmerstellung erforderlichen Kriterien eingehalten werden, wie z. B. die Beteiligung an dem laufenden Ergebnis (Gewinn oder Verlust) und den stillen Reserven sowie die strikte Weisungsgebundenheit der Treuhandkommanditistin und das Recht des Treugebers, seine Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln.

Deshalb ist nicht die Treuhandkommanditistin, sondern nur der Anleger verpflichtet, die steuerpflichtigen Einkünfte zu versteuern, die ihm aufgrund seiner Beteiligung an dem Investmentfonds zugerechnet werden.

## **11.4. EINKUNFTSART: EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB**

Der Anleger verwirklicht mit seinen Beteiligungseinkünften dieselbe Einkunftsart wie der Investmentfonds.

Der Investmentfonds ist ein Alternativer Investmentfonds und erzielt nach § 15 Abs. 2 EStG gewerbliche Einkünfte, da ausschließlich die DF Deutsche Finance Managing II GmbH persönlich haftende Gesellschafterin ist und ausschließlich diese zur Geschäftsführung befugt ist (sog. gewerbliche Prägung). Unerheblich ist daher, welche Einkunftsarten die vom Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften verwirklichen. Zudem ist davon auszugehen, dass der Investmentfonds sich an einer zumindest gewerblich geprägten Personengesellschaft beteiligt, was ohnehin zu einer gewerblichen „Infizierung“ des Investmentfonds (§ 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG) führt.

## **11.5. GEWINNERZIELUNGS- ABSICHT**

Trotz seiner gewerblichen Prägung erzielt der Investmentfonds gewerbliche Einkünfte nur, wenn er die Absicht hat, einen Totalgewinn zu erzielen (BFH, Urteil vom 25.09.2008, BStBl. II 2009, Seite 266).

Totalgewinnerzielungsabsicht ist gegeben, wenn die Tätigkeit objektiv geeignet ist, ein positives Gesamtergebnis in der Zeit von der Gründung bis zur Veräußerung oder Aufgabe des Betriebs (sog. Totalgewinn) zu erzielen.

Die Gewinnerzielungsabsicht muss sowohl auf der Ebene des Investmentfonds als auch auf der Ebene des Anlegers gegeben sein. Der Investmentfonds beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung seiner Anlagestrategie mittelbar in das Anlageobjekt zu investieren, das entsprechend der zugrundeliegenden Prognoserechnung ertragsversprechend ist und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Invest-

mentfonds führen sollte. Es kann daher von der Gewinnerzielungsabsicht des Investmentfonds ausgegangen werden.

Sollten negative Einkünfte erzielt werden, können diese grundsätzlich mit eventuellen sonstigen positiven Einkünften des Anlegers steuerlich verrechnet werden, vorausgesetzt, der Anleger hatte im Zeitpunkt des Erwerbs der Gesellschaftsanteile nachweislich die Absicht, während der Beteiligungsdauer positive Einkünfte zu erzielen, und die Verlustverrechnungsbeschränkungen nach § 15 b, § 15 a und § 2 a EStG finden keine Anwendung (zur Änderung der Rechtsprechung zu § 15 b EStG siehe Abschnitt 11.8. „Betriebsausgabenabzug“ sowie Abschnitt 11.18. „Regelung über Verluste“). Da die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Investmentfonds zu bejahen ist, kann grundsätzlich auch von einer Gewinnerzielungsabsicht auf Anlegerebene ausgegangen werden.

## **11.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE**

Die gewerblichen Einkünfte des Investmentfonds sind gem. §§ 5 Abs. 1, 4 Abs. 1 EStG im Wege des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln. Im Wesentlichen bestimmen sie sich als Differenz aus der Summe der eigenen Einnahmen (Einnahmen aus der Anlage der Liquiditätsreserve und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Anlagebeteiligungen) und der von den transparenten Beteiligungs- und Projektgesellschaft erzielten und dem Investmentfonds steuerlich zugerechneten Einnahmen einerseits und den steuerlich abzugsfähigen Betriebsausgaben des Investmentfonds andererseits.

## **11.7. VERTEILUNG DES STEUERLICHEN ERGEBNISSES**

Nach welchem Schlüssel das steuerliche Ergebnis des Investmentfonds (Gewinn oder

Verlust) auf die Anleger zu verteilen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds (BFH, Beschluss vom 10.11.1980, BStBl. II 1981, Seite 164).

In Bezug auf während der Beitrittsphase erwartete Verluste ist in § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages eine Zuweisung von sog. Vorabverlustanteilen vorgesehen. Damit soll eine prozentual gleich hohe Verlustbeteiligung der sukzessive während der Beitrittsphase beitretenden Anleger erreicht werden. Der Bundesfinanzhof hat die steuerliche Berücksichtigung einer derartigen Verlustverteilungsabrede grundsätzlich anerkannt (vgl. BFH, Urteil vom 27.07.2004 BStBl. II 2005, Seite 33).

## **11.8. BETRIEBSAUSGABENABZUG**

Gemäß § 6 e EStG sind die Anlaufkosten des Investmentfonds, wie z. B. die Ausgaben für die Vermittlungsprovisionen, Konzeption und Marketing, die Verwahrung, sowie die Haftungsvergütung und die Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin soweit sie auf die Investitionsphase entfallen, nicht als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben zu beurteilen, sondern auf die vom Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände als Anschaffungskosten zu aktivieren.

Der Anleger kann neben den ihm anteilig zugewiesenen Betriebsausgaben des Investmentfonds auch eigene Ausgaben (gegebenfalls anteilig) geltend machen, die ihm durch seine Beteiligung an dem Investmentfonds entstanden sind, z. B. Steuerberatungskosten, Kosten der Anfahrt zur Gesellschafterversammlung, Telefon- und Portokosten oder (Beteiligungs-)Finanzierungskosten (sog. Sonderbetriebsausgaben). Der Anleger kann seine Sonderbetriebsausgaben nicht selbst in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen. Vielmehr muss er persönliche Sonderbetriebsausgaben unaufgefordert bis zum 31. März des Folgejahres der Komplementärin mitteilen, so dass die Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung für

## 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

den Investmentfonds berücksichtigt werden können. Die Entstehung und der Zusammenhang der Betriebsausgaben müssen gegenüber der Finanzverwaltung (beispielsweise durch Kopie der Quittungen) nachgewiesen werden. Unterbleibt die Mitteilung der Sonderbetriebsausgaben an die Komplementärin oder erfolgt sie verspätet, kann dies dazu führen, dass diese Sonderbetriebsausgaben steuerlich nicht berücksichtigt werden, also das zu versteuernde Einkommen des Anlegers nicht mindern.

Allerdings wirken sich die Ausgaben bzw. Abschreibungen, soweit sie mit den in den USA belegenen Immobilien im Zusammenhang stehen, nur im Rahmen des Progressionsvorbehaltes aus.

Der Sparer-Pauschbetrag nach § 20 Abs. 9 EStG steht dem Anleger für Erträge aus seiner Beteiligung an dem Investmentfonds nicht zu.

### 11.9. QUALIFIKATION DER BETEILIGUNGSGESELL- SCHAFTEN AUS DEUTSCHER STEUERLICHER SICHT

Bei der die Immobilie unmittelbar haltenden Projektgesellschaft, der Building 2 Owner LLC, handelt es sich um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die an dieser Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die Boynton Yards Investments L.P., wurde in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet.

Für Einkommensteuerzwecke der US-Bundesstaaten sind die Projekt- sowie die Beteiligungsgesellschaft als steuerlich transparent zu behandeln, die jeweils nicht selbst Steuersubjekt sind. Daher unterliegen die Projekt- und Beteiligungsgesellschaft nicht direkt der Einkommensteuer in den USA.

Die Beteiligung an der Projektgesellschaft und der diese haltenden Beteiligungsgesell-

schaft erfolgt über innerhalb der Investitionsstruktur über eine weitere Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die Boynton Yards Investment LLC, die aus US-Steuersicht als Körperschaft behandelt wird.

Aus deutscher steuerlicher Sicht erfolgt die steuerliche Einordnung der vom Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften aufgrund der Kriterien des BMF-Schreibens vom 19. März 2004 in Bezug auf US LLCs, die mittlerweile durch den BFH bestätigt wurde (vgl. BFH vom 20. August 2008, I R34/08, BStBl. II 2008, S. 263). Nach den darin aufgeführten Kriterien für die Einordnung als Kapital- oder Personengesellschaft sind diese Gesellschaften aus deutscher steuerlicher Sicht als Personengesellschaften zu qualifizieren. Diese Gesellschaften sind auf Basis der derzeitigen Investitionsstruktur nicht als Alternative Investmentfonds zu qualifizieren, so dass das InvStG auf diese Gesellschaften schon aus diesem Grund keine Anwendung findet.

Aus US-steuerlicher Sicht wird die Boynton Yards Investment LLC zwar als Kapitalgesellschaft (sog. „Corporation“) behandelt, so dass es diesbezüglich zu einer unterschiedlichen Qualifikation der Einordnung als Personen- bzw. Kapitalgesellschaft kommt. Nach der Praxis der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte ist die steuerliche Einordnung einer Gesellschaft durch den Sitzstaat jedoch für die Qualifikation nach deutschem Steuerrecht ohne Bedeutung.

### 11.10. ANWENDUNG VON DOPPELBESTEUERUNGS- ABKOMMEN

Das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus Grundstücken wird gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland vom 29. August 1989, geändert durch das Protokoll vom 1. Juni 2006, grundsätzlich dem Belegenheitsstaat der Grundstücke, hier den USA, zugewiesen. Dies gilt ge-

mäß Art. 6 Abs. 3 des Doppelbesteuerungsabkommens sowohl für die Einkünfte aus der Vermietung von Grundstücken als auch nach Art. 13 Abs. 1 des Doppelbesteuerungsabkommens für Gewinne aus der Veräußerung von in den USA belegenen Immobilien. Deutschland stellt die Einkünfte aus in den USA belegenen unbeweglichen Vermögen nach Art. 23 Abs. 3 Buchstabe a) des Doppelbesteuerungsabkommens grundsätzlich von der Besteuerung frei, soweit eine Besteuerung in den USA erfolgt. Deutschland behält sich jedoch vor, diese Einkünfte im Rahmen der Errechnung des anwendbaren Steuersatzes heranzuziehen (vgl. hierzu nachfolgenden Abschnitt 11.11., „Progressionsvorbehalt“).

### 11.11. PROGRESSIONSVORBEHALT

Deutschland behält sich vor, die von der Einkommensteuer freigestellten Einkünfte im Rahmen der Errechnung des anwendbaren Steuersatzes heranzuziehen (Progressionsvorbehalt).

Dies bedeutet, dass zur Ermittlung des Durchschnittssteuersatzes eines Anlegers das ausländische Einkommen zu dem inländischen Einkommen addiert wird. Der Steuersatz, der für das so ermittelte Einkommen fällig würde, wird dann auf das deutsche steuerpflichtige Einkommen angewendet. Der Progressionsvorbehalt wirkt sich in der Regel durch einen höheren Steuersatz auf das sonstige in Deutschland steuerpflichtige Einkommen des Anlegers aus.

Etwaige Verluste aus in den USA belegenen Grundstücken einschließlich der Veräußerung von Grundstücken sowie auch aus der Veräußerung des Anteils an dem Investmentfonds durch den Anleger können weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind jedoch im Rahmen des Progressionsvorbehalts mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus den USA verrechenbar (§ 2 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 a EStG). Die gewerb-

liche Prägung des Investmentfonds ist dabei für die Feststellung der Art der Verluste im Rahmen des § 2 a EStG unerheblich.

Die Auswirkung des Progressionsvorbehalts ist in jedem Jahr unterschiedlich und hängt einerseits von dem in diesem Jahr zu berücksichtigenden Ergebnis und andererseits von dem individuellen Steuersatz des Anlegers ab. In der Regel sind die Auswirkungen des Progressionsvorbehalts umso niedriger, je näher der Durchschnittssteuersatz des Anlegers beim Höchststeuersatz (derzeit 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) liegt. Für Zwecke des Progressionsvorbehalts ist das Ergebnis des Investmentfonds nach deutschen steuerrechtlichen Vorschriften zu ermitteln. Dies bedeutet u. a. die Umrechnung der Ergebnisse in Euro. Daneben kommen beispielsweise bei der steuerlichen Gewinnermittlung abweichende Abschreibungsregeln für Gebäude und Ausstattung und gegebenenfalls andere Vorschriften zur Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen (Zinsschranke) zur Anwendung. Soweit sich durch die Umrechnung in Euro ein Währungsergebnis ergibt, unterliegt dies in Deutschland entsprechend der Besteuerung wie die sonstigen Einkünfte, die sich aus dem jeweiligen Wirtschaftsgut ergeben. So werden Währungsgewinne im Zusammenhang mit den Vermietungseinkünften in Deutschland unter Progressionsvorbehalt freigestellt.

## **11.12. ZINSEINKÜNFTE**

Soweit der Investmentfonds oder die von ihr gehaltenen Gesellschaften Zinseinkünfte erzielen, welche nicht der Tätigkeit einer US-Betriebsstätte zuzuordnen sind, z. B. aus der Zwischenanlage von Eigenkapitaleinlagen vor der Investition in US-Immobilien, liegt gemäß Art. 11 Abs. 1 DBA das Besteuerungsrecht grundsätzlich beim Wohnsitzstaat des Gesellschafters. Solche Einkünfte werden in Deutschland als gewerbliche Einkünfte erfasst und ggf. nach Verrechnung mit zurechenbarem betrieblichem Aufwand auf Ebene des Anlegers mit dessen individuellem Steuersatz

(zuzüglich ggf. erhobenem Solidaritätszuschlag und ggf. anfallender Kirchensteuer) belegt.

## **11.13. GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL BEIM ANLEGER**

Die direkte oder indirekte Veräußerung von Grundbesitz durch den Investmentfonds bzw. die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger kann gegebenenfalls zur Ermittlung eines eventuellen gewerblichen Grundstückshandels auf Anlegerebene herangezogen werden.

Bei Prüfung der Frage, ob beim Anleger ein „gewerblicher Grundstückshandel“ vorliegt, sind auch Beteiligungen an Gesellschaften, die ausländisches unbewegliches Vermögen halten, zu berücksichtigen. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann sich für einen Anleger unter bestimmten Voraussetzungen regelmäßig auch dadurch ergeben, wenn er selbst nur ein bis drei Grundstücke veräußert, aber ihm daneben einzelne Veräußerungen zugerechnet werden, an denen er selbst beteiligt ist.

Gemäß Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 26.03.2004 wird ein Grundstücksverkauf dem Anleger als ein „Zählobjekt“ aber weiterhin nur zugerechnet, wenn zusätzliche Voraussetzungen bezüglich der Beteiligungshöhe erfüllt sind. Werden die relevanten Beteiligungsschwellen erreicht oder überschritten, wird die Haltefrist des Investmentfonds und – durchgerechnet – des Anlegers relevant für die Frage, ob jeder Verkauf eines Investitionsobjekts als ein „Zählobjekt“ im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ beim Anleger zu berücksichtigen ist. Je nach den Umständen des Einzelfalles können die Veräußerungen im Zusammenhang mit sonstigen Grundstücksgeschäften eines Anlegers dazu führen, dass bei diesem ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird. Bei Anlegern, deren sonstige Grundstücksaktivitäten für sich betrachtet keinen gewerblichen Grundstückshandel darstellen, können

die vorgenannten Veräußerungen zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Anlegers führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbesteuerpflichtig wurde. Wegen der möglichen steuerlichen Konsequenzen im Einzelnen wird dem Anleger geraten, vor dem Beitritt Rücksprache mit seinem persönlichen Steuerberater zu halten.

## **11.14. AUSSENSTEUERGESETZ**

Da die vom Investmentfonds unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Gesellschaften planungsgemäß aus deutscher steuerlicher Sicht als steuerlich transparente Personengesellschaften einzuordnen sind, finden die Vorschriften der Hinzurechnungsbesteuerung nach §§ 7 ff. Außensteuergesetz keine Anwendung.

Auch die Regelung des § 20 Abs. 2 Außensteuergesetz, wonach ausländische Betriebsstätteneinkünfte in Deutschland nicht freigestellt werden, sondern nur eine Anrechnung ausländischer Steuern erfolgt, findet nach Auffassung der KVG keine Anwendung, da die Freistellung im Inland aufgrund der Einordnung als ausländische Immobilieneinkünfte erfolgt.

## **11.15. AUSGABEAUFSCHLAG**

Der von dem Anleger zu leistende Ausgabeaufschlag wird nach dem Treuhandvertrag sowie dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds als Leistung in das Verlustvortragskonto behandelt. Steuerlich handelt es sich um eine Einlage in die Gesellschaft, die das steuerliche Ergebnis nicht erhöht. Der Ausgabeaufschlag kann nicht als Sonderbetriebsausgabe auf Anlegerebene geltend gemacht werden. Allerdings könnte der Ausgabeaufschlag als Anschaffungskosten gewertet werden und sich bei Veräußerung des Kommanditanteils positiv auswirken.

## 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

### 11.16. BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind, weil die dem Anleger zugewiesenen Gewinnanteile unabhängig von einer Auszahlung bereits zum Zeitpunkt der Realisierung auf Ebene des Investmentfonds steuerlich auf Anlegerebene erfasst werden. Dabei werden dem Investmentfonds auch Gewinnanteile der von ihm direkt oder indirekt gehaltenen, aus deutscher steuerlicher Sicht transparenten Gesellschaften steuerlich zugerechnet. Der Anleger hat also zu beachten, dass er die ihm zugewiesenen Gewinnanteile unabhängig davon versteuern muss, ob diese an ihn ausgezahlt werden oder nicht. Durch den Anleger zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei dem Investmentfonds einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis des jeweiligen Veranlagungsjahres. Die von dem Investmentfonds an die Anleger ausgeschütteten Erträge unterliegen grundsätzlich keinem Quellensteuerabzug in Deutschland.

### 11.17. BEENDIGUNG ODER VERÄUSSERUNG DER ANLEGERBETEILIGUNG

Wird der Investmentfonds beendet, veräußert ein Anleger seine Beteiligung an dem Investmentfonds oder scheidet er aus anderen Gründen aus dem Investmentfonds aus, so kann ebenfalls in Deutschland ein Veräußerungsgewinn entstehen, für den zur Vermeidung der Doppelbesteuerung entweder das Freistellungs- oder das Anrechnungsverfahren zur Anwendung kommen kann.

Bei Nichtvorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels kann grundsätzlich eine Betriebs- bzw. Teilbetriebsaufgabe vorliegen, so dass dann vorliegende außerordentlichen Einkünfte bei der Ermittlung des dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkommens gegebenenfalls nur zu einem Fünftel anzusetzen sein können. In der Rechtsprechung wird die Zuordnung zum tarifbe-

günstigen Gewinn jedoch dann versagt, wenn es sich um ein einheitliches Geschäftskonzept handelt, d. h. die Veräußerung als Fortsetzung der unternehmerischen Tätigkeit zu sehen ist. Nach Auffassung der Rechtsprechung setzt das Vorliegen eines einheitlichen Geschäftskonzepts regelmäßig voraus, dass sich die Vermietung der Wirtschaftsgüter und deren Veräußerung derart bedingen, dass die Veräußerung erforderlich ist, um in der Totalperiode einen Gewinn zu erzielen (vgl. BFH vom 8.6.2017 – IV R 30/14, BStBl. II 2017, 1061). Vorliegend sollte aufgrund der zugrundeliegenden Prognoserechnung eine Verklammerung zu einem einheitlichen Geschäftskonzept vorliegen, so dass nicht von der Anwendung der Tarifbegünstigung auszugehen ist.

### 11.18. REGELUNG ÜBER VERLUSTE

Für Zeiträume, in denen steuerliche Verluste entstehen, gilt Folgendes:

Nach Auffassung der prospektverantwortlichen KVG fällt das vorliegende Beteiligungsangebot nicht in den Anwendungsbereich von § 15 b EStG, da nach den steuerrechtlich relevanten Planzahlen konzeptionell keine steuerlichen Anfangsverluste auf Ebene des Anlegers generiert werden sollen.

Nach § 15 b EStG können Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten des Anlegers ausgeglichen werden. Eine Verlustverrechnung ist nur mit künftigen positiven Erträgen aus der entsprechenden Einkunftsquelle möglich (Verlustvortrag). Ein Steuerstundungsmodell liegt nach § 15 b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangszeit der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Zudem muss innerhalb der Anfangszeit das Verhältnis der Summe der pro-

gnostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigen. Nach dem Schreiben des BMF vom 17.07.2007 sind für die Berechnung der 10 %-Grenze grundsätzlich die prognostizierten Verluste und nicht die tatsächlich erzielten Verluste maßgebend. Zu beachten ist, dass auch Ausgaben des Anlegers, wie z. B. bei einer Fremdfinanzierung des Anteilerwerbs an dem Investmentfonds durch den Anleger oder Steuerberatungskosten (sog. Sonderbetriebsausgaben), zu einem Verlust im Sinne des § 15 b EStG führen können.

Nach § 15 a EStG kann der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht. Solche Verluste können vielmehr erst künftig mit Gewinnen aus der Beteiligung an der Kommanditgesellschaft verrechnet werden (Verlustvortrag). Zu beachten ist, dass Ausgaben des Anlegers, wie z. B. bei einer Fremdfinanzierung des Anteilerwerbs an dem Investmentfonds durch den Anleger oder Steuerberatungskosten (sog. Sonderbetriebsausgaben) im Rahmen des § 15 a EStG grundsätzlich nicht unter die Verlustbeschränkung nach § 15 a EStG fallen.

Allerdings können etwaige Verluste aus in den USA belegenen Grundstücken einschließlich der Veräußerung von Grundstücken sowie auch aus der Veräußerung des Anteils an dem Investmentfonds durch den Anleger weder mit anderen in Deutschland steuerbaren Einkünften ausgeglichen, noch bei der Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden; sie sind jedoch im Rahmen des Progressionsvorbehalts mit positiven Einkünften der jeweils selben Art aus den USA verrechenbar (§ 2 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 a EStG). Die gewerbliche Prägung des Investmentfonds ist dabei für die Feststellung der Art der Verluste im Rahmen des § 2 a EStG unerheblich.



## 11.19. BESTEUERUNGSVERFAHREN

Die Einkünfte des Investmentfonds werden gem. §§ 179, 180 AO zunächst von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds gesondert und einheitlich festgestellt. Dies gilt sowohl die nur für den Progressionsvorbehalt zu berücksichtigenden Einkünfte als auch in Deutschland steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte (z. B. Zinseinkünfte). An diese Feststellung (sog. Grundlagenbescheid) sind die Wohnsitzfinanzämter der Anleger im Rahmen der entsprechenden Einkommensteuer-Veranlagungen (sog. Folgebescheide) gebunden, d. h. etwaige Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur gegenüber dem Betriebsfinanzamt und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

Dies gilt sowohl für die direkt beteiligten Gesellschafter des Investmentfonds als auch für die Treugeber, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligt sind. Dazu werden auf Ebene des Investmentfonds zunächst die Einkünfte aus Gewerbebetrieb insgesamt ermittelt und dann den einzelnen Anteilseignern nach Maßgabe ihrer Beteiligung zugerechnet.

Auf Ebene des Investmentfonds selbst erfolgt kein Kapitalertragsteuerabzug. Die Besteuerung der Einkünfte hat im Rahmen des Veranlagungsverfahrens durch den Anleger selbst zu erfolgen. Dabei werden die nach obenstehenden Grundsätzen auf Ebene des Investmentfonds festgestellten Einkünfte in die entsprechenden Einkommensteuer-Veranlagungen der Anleger übernommen.

## 11.20. GEWERBESTEUER

Der Investmentfonds unterliegt aufgrund seiner gewerblichen Prägung als eigenständiges Steuerobjekt grundsätzlich der Gewerbesteuer. Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag, der auf der Grundlage des Gewinns aus Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung der Sonderber-

triebsausgaben der Anleger sowie bestimmter gewerbsteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen ermittelt wird.

Zu einer Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG kommt es, soweit der Investmentfonds Gewinne aus einer Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft, bei der die Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) des Gewerbebetriebs anzusehen sind, erzielt. Gleiches gilt gemäß § 8 Nr. 8 GewStG für die Verluste aus solchen Beteiligungen. Die Kürzung greift hingegen nicht für mittelbar über ausländische Personengesellschaften bezogene passive Einkünfte im Sinne des § 8 Abs. 1 AStG. Soweit daher über die Beteiligungsgesellschaft US-Immobilien-einkünfte erzielt werden, sollten diese grundsätzlich von der deutschen Gewerbesteuer ausgenommen sein. Zinseinkünfte können, soweit sie nicht unmittelbar funktional den aktiven Immobilieneinkünften zugeordnet werden können, hingegen der Gewerbesteuer unterliegen.

Falls der Investmentfonds Gewerbesteuer auf laufende Einkünfte zahlt, kann diese pauschaliert auf die Einkommensteuer des Anlegers nach den Vorgaben von § 35 EStG angerechnet werden, sofern der Anleger zum Zeitpunkt der Entstehung der Gewerbesteuer Mitunternehmer ist. Die Mitteilung hierüber erfolgt im Rahmen der Feststellungserklärung des Investmentfonds.

## 11.21. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

### 11.21.1. BESTEUERUNGSRECHT

Zwischen Deutschland und den USA besteht ein Abkommen vom 03.12.1980 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2000) zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungssteuer, das um das Protokoll zur Änderung des Erbschaftsteuer-DBA vom 14.12.1998 ergänzt wurde. Nach dem Abkom-

men haben die USA als Belegenheitsstaat der Immobilie und Deutschland als Wohnsitzstaat des Anlegers das Besteuerungsrecht auf dieses Vermögen. Für den Fall, dass beide Staaten ihr Besteuerungsrecht ausüben, wird die Doppelbesteuerung dadurch vermieden, dass in Deutschland die gegebenenfalls in den USA gezahlte Nachlasssteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer anteilig angerechnet wird, jedoch nur bis zur Höhe der in Deutschland festgesetzten Erbschaftsteuer für dieses Auslandsvermögen (Art. 5 Abs. 1, 11 Abs. 3 Buchstabe a) Erbschaftsteuer-DBA; § 21 ErbStG).

### 11.21.2. DEUTSCHE ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Wird der Anteil an dem Investmentfonds von Todes wegen oder durch Schenkung übertragen, kann Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer anfallen. Ob hierdurch eine Steuerschuld entsteht, hängt beispielsweise von folgenden Faktoren ab: Höhe des Erwerbs, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen entsprechend dem Verwandtschaftsgrad, Freibeträge, und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Wird ein (Direkt-)Kommanditanteil übertragen, so sollte eine erbschaft- oder schenkungsteuerliche Begünstigung für Betriebsvermögen (beispielsweise der sog. Verschonungsabschluss) nicht in Betracht kommen, da nach der Konzeption des Investmentfonds davon auszugehen ist, dass sein Vermögen im Wesentlichen (mittelbar) aus sog. Verwaltungsvermögen besteht. Die Verschonungsregelungen gelten nach Maßgabe des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts nur noch für begünstigungsfähiges Vermögen i. S. d. § 13 b Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) wie Betriebsvermögen, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Anteile an Kapitalgesellschaften von mehr als 25 % und damit nicht für den Investmentfonds selbst, ggf. aber für entsprechende Anlageobjekte. Beträgt das nicht begünstigte Verwaltungsvermögen 90 % oder mehr, ist die Verschonung von der Erbschaft- und Schenkungsteuer insgesamt ausgeschlossen. Es ist daher



## 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

davon auszugehen, dass das Vermögen des Investmentfonds weitgehend aus Verwaltungsvermögen im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht und eine Verschönerung als Betriebsvermögen im Fall des Investmentfonds insgesamt nicht zur Anwendung gelangt.

Sofern der Anleger mittelbar über das Treuhandverhältnis an dem Investmentfonds beteiligt ist, ist nach Auffassung der Finanzverwaltung der Gegenstand der Zuwendung der Anspruch des Treugebers (nach § 667 BGB) gegen den Treuhänder auf Rückübertragung des Treuguts. Daher sollten insbesondere hinsichtlich der Bewertung und der Begünstigung für Betriebsvermögen keine Unterschiede zur Direktanlage bestehen.

Gemäß § 7 Abs. 7 ErbStG gilt als Schenkung auch der auf dem Ausscheiden eines Gesellschafters beruhende Übergang des Anteils oder des Teils eines Anteils eines Gesellschafters einer Personengesellschaft auf die anderen Gesellschafter oder die Gesellschaft, soweit der Wert, der sich für seinen Anteil zur Zeit seines Ausscheidens für Erbschaftsteuerzwecke ergibt, den Abfindungsanspruch übersteigt.

Die Höhe der tatsächlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beträgt abhängig vom Verwandtschaftsgrad, vom Volumen der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage sowie von der Ausnutzung bestehender Freibeträge zwischen 7 % und 50 % bezogen auf den Wert des steuerpflichtigen Erwerbs. Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

### **11.21.3. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNG- STEUER IN DEN USA**

Aufgrund der steuerlichen Behandlung der Boynton Yards Investment LLC als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaft für US-Steuerzwecke sollten in Deutschland ansässige Anleger keine Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA unterliegen. Zudem sollte keine diesbezügliche Erklärungspflicht entstehen.

### **11.22. UMSATZSTEUER**

Durch das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen wird der Investmentfonds kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; auch soweit der Investmentfonds Gesellschafter gegen Leistung einer Kommanditeinlage aufnimmt, erbringt er keinen steuerbaren Umsatz.

Die erwarteten Umsätze des Investmentfonds aus seiner Investitionstätigkeit sollten nicht der Umsatzsteuer unterliegen, so dass der Investmentfonds nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die US-Gesellschaften üben keine in Deutschland umsatzsteuerbaren Umsätze aus.

### **11.22.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERGÜTUNG**

Der Investmentfonds hat die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH jeweils im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags bezüglich der Eigenkapitalvermittlung (vgl. Kapitel 12.2.1., „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 92) mit der Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten. Gem. § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG sind u. a. die Umsätze und die Vermittlung

der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt insbesondere voraus, dass eine Mittelsperson der Gesellschaft oder dem zukünftigen Gesellschafter die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrags über den Erwerb eines Gesellschaftersanteils nachweist oder sonst das Erforderliche tut, damit der Vertrag über den Anteilserwerb zustande kommt. Auch Leistungen eines Untervermittlers können steuerfrei sein, wenn der jeweilige Vermittler auf jede einzelne Vertragsbeziehung einwirken kann. Vorliegend sollten sowohl die KVG als auch die Vertriebsgesellschaften eine echte Vermittlungsleistung erbringen und daher keine Umsatzsteuer auf die Vermittlungsleistung anfallen. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine Vermittlungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Eigenkapitalvermittlungsvergütung anfallen sollte, erhöht diese die Eigenkapitalvermittlungsvergütung.

### **11.22.2. GESCHÄFTSFÜHRUNGS- VERGÜTUNG**

Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung sind Geschäftsführungs- und Vertretungsleistungen von juristischen Personen als Gesellschafter als steuerbare Umsätze zu qualifizieren, soweit für diese Leistungen ein erfolgsunabhängiges Sonderentgelt vereinbart wird. Nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds werden die Geschäftsführungsleistungen unabhängig vom Gewinn des Investmentfonds vergütet und unterliegen damit der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### **11.22.3. VERGÜTUNG DER KVG**

Die Umsätze für die Verwaltung von Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) im Sinne des § 1 Abs. 2 KAGB sowie für die Verwaltung von mit diesen vergleichbaren alternativen Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG von der Umsatzsteuer

er befreit. Die ausweislich der Gesetzesbegründung nach Maßgabe der EuGH-Rechtsprechung an die Vergleichbarkeit gesetzten Voraussetzungen werden nach Ansicht der KVG durch den Investmentfonds erfüllt, so dass die Verwaltungsleistungen der KVG von der Umsatzsteuerpflicht befreit wären. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine begünstigte Verwaltungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Leistungsvergütungen anfallen sollte, erhöht diese die betreffenden Vergütungen nicht, da die der KVG zustehende Vergütung inklusive einer etwaig anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart wurde. Die KVG wird die diesbezügliche Rechtsentwicklung beobachten.

#### **11.22.4. HAFTUNGSVERGÜTUNG**

Der Bundesfinanzhof hat sich mit Urteil vom 3. März 2011 (Az: V R 24/10) der Auffassung der Finanzverwaltung angeschlossen, wonach die Haftungsvergütung der Komplementärin umsatzsteuerpflichtig ist.

#### **11.23. AUSLÄNDISCHE ANLEGER**

Im Ausland ansässige Anleger unterfallen in Deutschland im Wesentlichen den gleichen steuerlichen Regeln wie inländische Anleger. Die Besteuerung des ausländischen Anlegers bestimmt sich nach dem deutschen Steuerrecht und einem eventuell zwischen seinem Ansässigkeitsstaat und der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen DBA. Die Beteiligung an dem Investmentfonds begründet eine sog. Betriebsstätte des ausländischen Anlegers in Deutschland. Der ausländische Anleger unterliegt daher mit allen Einnahmen aus der Beteiligung an dem Investmentfonds der deutschen Besteuerung – vergleichbar einem inländischen Anleger. Besonderheiten können gelten, soweit der Investmentfonds an Gesellschaften im Ausland beteiligt ist.

Besonderheiten gelten auch für Erbschaft- und Schenkungssteuerzwecke. Grundsätzlich unterliegen die Vererbung bzw. Verschen-

kung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch den ausländischen Anleger in Deutschland der Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer. Die Steuerfolgen im Wohnsitzstaat können wegen der Vielschichtigkeit der Möglichkeiten nicht dargestellt werden. Einem ausländischen Anleger wird empfohlen, sich von einem Steuerberater über die sich mit seiner Beteiligung an dem Investmentfonds im Einzelfall ergebenden steuerlichen Folgen beraten zu lassen.

#### **11.24. BESTEUERUNG IN DEN USA**

##### **11.24.1. QUALIFIKATION DES INVESTMENTFONDS UND DER GESELLSCHAFTEN IN DER INVESTMENTSTRUKTUR AUS US-STEUERLICHER SICHT**

Der Investmentfonds wird für US-Steuerzwecke zur Behandlung als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaft (fiscally opaque) optieren. Diese Wahl muss grundsätzlich innerhalb von 75 Tagen nach der Gründung oder der erstmaligen Relevanz für US-Steuerzwecke getroffen werden.

Bei der Boynton Yards Investment LLC handelt es sich um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die für deutsche Steuerzwecke steuerlich transparent strukturiert sein wird und die ausschließlich in die Boynton Yards Investment LP investieren wird. Die Boynton Yards Investment LLC wird ebenfalls zur Behandlung als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaft für US-Steuerzwecke optieren.

Bei der Beteiligungsgesellschaft Boynton Yards Investment LP handelt es sich um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Delaware Limited Partnership, die für US-Steuerzwecke als steuerlich transparent (fiscally transparent) strukturiert wird. Die Boynton Yards Investment LP wird ausschließlich in die Projektgesellschaft Building 2 Owner LLC investieren.

Die Projektgesellschaft Building 2 Owner LLC ist eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die für US-Steuerzwecke als transparente Personengesellschaft behandelt werden soll. Die einzigen Tätigkeiten der Building 2 Owner LLC sind es, ein gewerbliches Bürogebäude in Somerville, Massachusetts, USA zu entwickeln, zu bauen, zu halten, zu vermieten und schließlich zu verkaufen.

Alle Investments der Gesellschaften werden mit Eigenkapital getätigt und es sind keine Gesellschafterdarlehen durch und zwischen den Investmentfonds einerseits und der Projekt- bzw. Beteiligungsgesellschaft andererseits vorgesehen.

##### **11.24.2. BEHANDLUNG DER PROJEKT- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN FÜR US-STEUERZWECKE**

Für die Boynton Yards Investment LLC, die Boynton Yards Investment LP und die Building 2 Owner LLC sollten bei der Gründung, der Einbringung und der Ausgabe von Eigenkapital keine Steuerverbindlichkeiten auf US-Ebene entstehen.

Die Boynton Yards Investment LLC wird für US-Steuerzwecke als Kapitalgesellschaft angesehen, während die Boynton Yards Investment LP und die Building 2 Owner LLC als Personengesellschaften für US-Steuerzwecke behandelt werden. Infolgedessen wird die Boynton Yards Investment LLC so behandelt, als hätte sie eine indirekte Beteiligung an der gewerblichen Immobilie in Somerville, Massachusetts, USA erworben. Jegliche Einkünfte oder Verluste, die aus der Boynton Yards Investment LP oder der Building 2 Owner LLC entstehen und der Boynton Yards Investment LLC zuzurechnen sind, unterliegen der U.S. Federal und der Massachusetts State Income Tax.

Für die Boynton Yards Investment LLC beträgt der derzeitige US-Bundessteuersatz 21 % und der Einkommensteuersatz von Massachusetts 8 %. Zudem erhebt Massachusetts

## 11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

eine jährliche sog. Excise Tax (annual excise tax), die auf der Grundlage des Netto-Eigenkapitals der Boynton Yards Investment LLC mit einem Satz von 0,26 % berechnet wird. Die Boynton Yards Investment LLC ist jährlich zur Zahlung des höheren Betrags der in Massachusetts errechneten Excise Tax oder Einkommensteuer verpflichtet.

Die Massachusetts Verbrauchsteuer oder Einkommensteuer wird von der Bundeseinkommensteuerbasis der Boynton Yards Investment LLC abgezogen, wodurch sich der effektive Steuersatz der Massachusetts Einkommensteuer auf 6,32 % reduziert.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung unterliegt die Boynton Yards Investment LLC als US-Kapitalgesellschaft nicht der Alternative Minimum Tax.

Am 31. März 2021 hat der amtierende US-Präsident die Absicht erklärt, einen Gesetzesvorschlag zur Erhöhung des US-Bundeskörperschaftsteuersatzes von 21 % auf 28 % zu unterbreiten. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stand noch nicht fest, ob es tatsächlich zu einem Gesetzesvorschlag kommt, ob dieser angenommen oder verändert wird oder in welcher Form es, wenn überhaupt, zu einer Gesetzesänderung kommen wird.

### **11.24.3. BESTEUERUNG LAUFENDER EINKÜNFTE AUF EBENE DER BOYNTON YARDS INVESTMENT LLC**

Die Boynton Yards Investment LLC sollte ihr steuerpflichtiges Einkommen bzw. den steuerpflichtigen Verlust für Ihren Anteil am steuerpflichtigen Einkommen bzw. Verlust der Boynton Yards Investment LP und der Building 2 Owner LLC erfassen, unabhängig davon, ob die Boynton Yards Investment LP und die Building 2 Owner LLC Ausschüttungen vorgenommen haben. Dies bedeutet, dass die Boynton Yards Investment LLC das Einkommen bzw. den Verlust der Boynton Yards Investment LP bzw. der Building 2 Owner LLC im Wege der transparenten Durch-

schau erfasst. Die Boynton Yards Investment LLC sollte ebenfalls steuerpflichtige Beteiligungsveräußerungsgewinne bzw. -verluste aus der Veräußerung ihrer Beteiligung an der Boynton Yards Investment LP bzw. der Building 2 Owner LLC erfassen.

Das steuerpflichtige Einkommen (bzw. der steuerpflichtige Verlust) der Boynton Yards Investment LLC und der Gewinn (bzw. Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien wird zunächst auf Ebene der Building 2 Owner LLC ermittelt. Aufgrund ihres steuerlich transparenten Status zahlt die Building 2 Owner LLC keine US-Steuern auf Bundes- oder Bundesstaatenebene, sondern teilt ihre steuerpflichtigen Ergebnisse ihren Anteilseignern, einschließlich der Boynton Yards Investment LP, zu. Die Boynton Yards Investment LP teilt ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der Boynton Yards Investment LLC zu.

Aufgrund ihres steuerlichen Status als US-Kapitalgesellschaft ist die Boynton Yards Investment LLC zur Zahlung von US-Bundes- und Bundesstaatensteuer verpflichtet. Das zu versteuernde Einkommen (oder der Verlust) für ein bestimmtes Jahr errechnet sich im Allgemeinen aus den Mieteinnahmen abzüglich der Betriebskosten, der Zinsaufwendungen und der Abschreibungskosten. Zum steuerpflichtigen Einkommen (bzw. Verlust) gehört auch ein Gewinn (bzw. Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien. Der Gewinn (oder Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien ist im Allgemeinen der Verkaufspreis der Immobilie abzüglich der Closing-Kosten und der nicht abgeschriebenen US-Steuerbasis der Immobilien.

Ein Verlust für ein bestimmtes Jahr wird auf unbestimmte Zeit vorgetragen, bis er mit Gewinnen oder Veräußerungsgewinnen der Folgejahre verrechnet wird. Der Verlustvortrag ist jedoch auf die Verrechnung von 80 % der Gewinne oder Veräußerungsgewinne der Folgejahre beschränkt.

In Anbetracht der beschriebenen Struktur sollten weder der Investmentfonds noch ei-

ner seiner in Deutschland ansässigen Investoren aufgrund der Beteiligung an dem Investmentfonds einer US-Steuer auf Bundesebene bzw. Bundesstaatenebene unterliegen.

### **11.24.4. US-STEUERKLÄRUNGSPFLICHTEN**

Der Investmentfonds wird verpflichtet sein, das Formular W-8BEN-E auszufüllen, das unter anderem seine Befreiung unter US-FATCA bescheinigt.

Die Anleger des Investmentfonds sollten keiner Verpflichtung zur Erstellung und Einreichung von Steuererklärungen in den USA, zum Ausfüllen von US-Steuerformularen, US-FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), Schenkungs- oder Erbschaftssteuer in den USA, US-FIRPTA (US Foreign Investment in Real Property Tax Act) einschließlich des Einbehalts bei der Veräußerung von Anteilen an dem Investmentfonds oder anderen US-Steuererklärungspflichten oder steuerlichen Anforderungen in den USA unterliegen.

### **11.24.5. BESTEUERUNG VON AUS- SCHÜTTUNGEN AUF EBENE DER BOYNTON YARDS INVESTMENT LLC**

In Bezug auf die Boynton Yards Investment LLC als US-Blockergesellschaft, einschließlich, besteht eine spezielle Regelung, die auch auf US Real Property Holding Corporations nach § 897 des Internal Revenue Code of 1986 Anwendung findet, wenn diese Gesellschaft all ihre Vermögenswerte verkauft und in Bargeld umwandelt und die US-Blocker Corporation einen Liquidationsplan nach §§ 331 oder 332 des Internal Revenue Code of 1986 aufstellt. Wenn die Boynton Yards Investment LLC einen Liquidationsplan gemäß §§ 331 oder 332 des Internal Revenue Code of 1986 aufstellt, ihr gesamtes Vermögen in Bargeld liquidiert und im Rahmen der vollständigen Liquidation anschließend an den Investmentfonds ausgeschüttet, unterliegen die Ausschüttungen an den Investmentfonds auf dieser Ebene keiner weiteren US-Steuer.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Boynton Yards Investment LLC Ausschüttungen an den Investmentfonds vornehmen wird, während sie Anteile an der Boynton Yards Investment LP und der Building 2 Owner LLC hält. Vielmehr ist geplant, dass die Boynton Yards Investment LLC ihre Beteiligung an der Boynton Yards Investment LP und der Building 2 Owner LLC im Rahmen einer vollständigen Veräußerung in einer Transaktion innerhalb von zwölf (12) Monaten realisiert. Vor diesem Hintergrund sollte eine weitere Belastung mit US-Quellensteuer unter dem DBA unwahrscheinlich sein und die Ausschüttungen vielmehr von der speziellen Regelung erfasst sein.

Sofern vor der Liquidation Ausschüttungen der Boynton Yards Investment LLC an den Investmentfonds erfolgen, die für US-Steuerzwecke als Dividenden behandelt werden, unterliegen diese, vorbehaltlich einer Reduzierung des Steuersatzes nach einem Doppelbesteuerungsabkommen, einer US-Quellensteuer zu einem Steuersatz von 30 %.

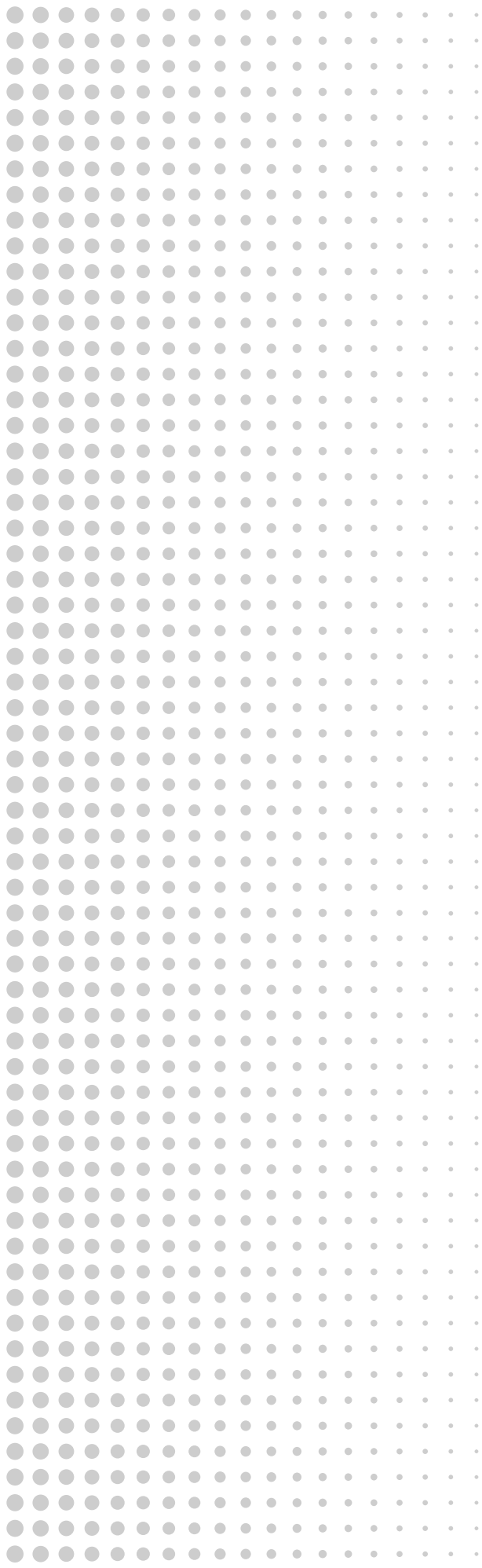
## **11.25. FATCA UND OECD- INFORMATIONSPFLICHTEN**

Durch die Bestimmungen des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („**FATCA**“) wurde ein neues Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte insbesondere aus US-Quellen eingeführt, das im Wesentlichen ab 01.07.2014 Anwendung findet. Erfasst werden vor allem Zinsen, Dividenden und Erlöse aus der Veräußerung von US-Vermögen, durch das US-Zins- und Dividendeneinkünfte generiert werden können (sogenannte „Withholdable Payments“). Nach den neuen Regelungen müssen die US-Steuerbehörden (IRS) grundsätzlich über die direkten oder indirekten Inhaber von Nicht-US-Konten und Nicht-US-Einheiten informiert werden, um mögliche Beteiligungen bestimmter US-Anleger zu identifizieren. Am 31.05.2013 haben die USA mit Deutschland eine bilaterale Vereinbarung getroffen, wonach die Möglichkeit besteht,

dass deutsche Steuerpflichtige Informationen deutschen Steuerbehörden zur Verfügung stellen, die die Informationen im Rahmen des Informationsaustausches an die USA weiterleiten. Mit der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23.07.2014 wurden weitere Details des Verfahrens bestimmt. Verfahrensfragen sind in einem Anwendungsschreiben der Finanzverwaltung zu dem Common Reporting Standard der OECD und zu dem FATCA vom 01.02.2017 enthalten, welches zuletzt am 21.09.2018 ergänzt wurde. Vor dem Hintergrund der FATCA-Bestimmungen ist jeder Anleger verpflichtet, dem Investmentfonds Informationen, Erklärungen und Formulare in der angeforderten Form (auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen) zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger oder von diesen Einheiten erhoben werden. Sofern ein Anleger dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und der Anleger dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommandeiteinlage.

Auf Basis von FATCA hat die OECD einen eigenen, internationalen Standard für den auto-

matischen Austausch von Steuerdaten entwickelt (sog. „Common Reporting Standard“ (CRS)). In Deutschland wurde dieser im Rahmen des am 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („**FKAustG**“) umgesetzt. Dieses regelt für den gemeinsamen Meldestandard – vergleichbar der FATCA-USA-UmsV für den Bereich FATCA – die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten und beinhaltet zudem Ordnungswidrigkeitsvorschriften, die bei Nichterfüllung der in der Verordnung festgelegten Pflichten greifen. Der Investmentfonds hat danach bestimmte meldepflichtige Angaben auch betreffend der Anleger an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln. Die Anleger des Investmentfonds sind nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags verpflichtet dem Investmentfonds die diesbezüglich erforderlichen Informationen zu übermitteln. Verstöße gegen die Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.



# 12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

## 12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

### 12.1. AUSLAGERUNG VON AUFGABEN DER KVG

#### INTERNE REVISION

Die KVG lagert die Funktion der Internen Revision an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frauenstraße 30, 80469 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Internen Revision bei Kapitalverwaltungsgesellschaften nach KAGB verfügt. Für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) lagert die KVG die Funktion der Internen Revision an die InfiniSafe GmbH, Richard-Strauss-Straße 71, 81679 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen im Bereich von IT-Sicherheits-Audits und der IT-Zertifizierung bei Banken und Finanzdienstleistern verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG.

#### INFORMATIONSTECHNOLOGIE (IT)

Die KVG lagert die IT an die DF Deutsche Finance Holding AG, Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 159834, aus. Die ausgelagerten Tätigkeiten, die unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT („KAIT“) auszuführen sind, betreffen die Bereitstellung der Endbenutzerhardware inkl. Basissoftware und IT-Infrastruktur sowie des dazugehörigen Supports, die Bereitstellung der Fachanwendungen sowie die Bereitstellung eines technischen Applikation Managers und die strategische Weiterentwicklung sowie sonstige Unterstützungsleistungen (wie z. B. der Betrieb und die Wartung von IT-Systemen). Die Personalausstattung der DF Deutsche Finance Holding AG ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können.

#### INFORMATIONSSICHERHEITS- UND DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER

Die KVG lagert die Funktion des Beauftragten für die Informationssicherheit sowie die Funktion des Beauftragten für den Datenschutz an die eyeDsec Information Security GmbH, Friedrichstraße 25, 95444 Bayreuth, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5841, aus. Gegenstand der Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Informationssicherheit sind unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT („KAIT“) insbesondere die Erstellung und Fortschreibung des Informationssicherheitskonzepts sowie von Richtlinien zur Informationssicherheit, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Informationssicherheit, die Sicherstellung der Dokumentation von Maßnahmen in Bezug auf Informationssicherheit, die Initiierung und Kontrolle der Umsetzung der Schutzmaßnahmen sowie die Sicherstellung von Analyse und Nachbearbeitung von Sicherheitsvorfällen. Gegenstand der Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Datenschutz ist insbesondere die Überwachung der Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Datenschutz, die Durchführung von Meldungen an die Datenschutzaufsichtsbehörde, die Führung des Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten gemäß DSGVO, die Durchführung von Datenschutz-Folgenabschätzungen gemäß DSGVO, die Kontrolle der ordnungsgemäßen Anwendung der Datenverarbeitungsprogramme, mit deren Hilfe personenbezogene Daten verarbeitet werden sollen, die Kontrolle der Sicherheit der Verarbeitung gemäß DSGVO sowie die Stellung als Ansprechpartner für die Datenschutzaufsichtsbehörde sowie Dritten im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Fragestellungen. Die Personalausstattung der eyeDsec Information Security GmbH ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können.

Im Rahmen der Eigenkapitalvermittlung und des Vertriebs der Anteile des Investmentfonds, der Marketingaktivitäten während der Beitrittsphase sowie der Steuerberatung beauftragt die KVG nachfolgend aufgeführte Dritte.

### 12.2. BESTEHENDE DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

#### 12.2.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGSVERTRAG

Die KVG hat die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH („Vertriebsgesellschaften“) mittels eines gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrags mit dem Vertrieb der Anteile bzw. der Kapitalvermittlung des Investmentfonds beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften werden sich bei ihrer Tätigkeit der Unterstützungsleistung Dritter bedienen. Hierbei verbleiben Hauptverantwortlichkeit und Entscheidungshoheit über den Vertrieb einschließlich der Organisation desselbigen stets bei den Vertriebsgesellschaften.

Die DF Deutsche Finance Solution GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 173332 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Theodor Randelshofer, Mesut Cakir und Peter Lahr.

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach § 32 KWG zugelassenes Finanzdienstleistungsinstitut, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 212296 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 250.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird



vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Mesut Cakir, Markus Spengler und Volkmar Müller.

Für die Eigenkapitalvermittlung erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von den Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine zusätzliche Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag).

Darüber hinaus erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Capital GmbH für die Eigenkapitalvermittlung von der KVG insgesamt ein Drittel einer etwaig durch den Investmentfonds an die KVG zu zahlenden erfolgsabhängigen Vergütung (gemäß § 7 Ziffer 7 der Anlagebedingungen).

### **12.2.2. PROJEKTAUFBEREITUNG, MARKETING, WERBUNG**

Die KVG hat daneben die DF Deutsche Finance Networks GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 209648, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, mit Werbungs- und Marketingtätigkeiten beauftragt, deren Inhalt insbesondere in der Beratung und Erstellung eines Werbekonzepts in Zusammenhang mit der Kommunikation mit den Anlegern, das Marketing sowie die marketingbezogene Vertriebsunterstützung in allen den Beitritt von Anlegern zum Investmentfonds betreffenden Angelegenheiten besteht. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Mesut Cakir.

Hierzu zählen insbesondere die Beratung bei der Erstellung von Marketingkonzepten, -präsentationen und -unterlagen für den Markt-

auftritt des Investmentfonds und die Präsentation des Investmentfonds bei Geschäftspartnern und Vertriebspartnern, die Erarbeitung von Vorkonzepten, die Auswahl von Umsetzungsunternehmen (bspw. Werbeagentur, Druckerei) und deren Akquisition für eine Kooperation, die Ausarbeitung geeigneter Werbemaßnahmen für das Angebot des Investmentfonds sowie jegliche weiteren Marketingmaßnahmen hinsichtlich der Anlegerkommunikation.

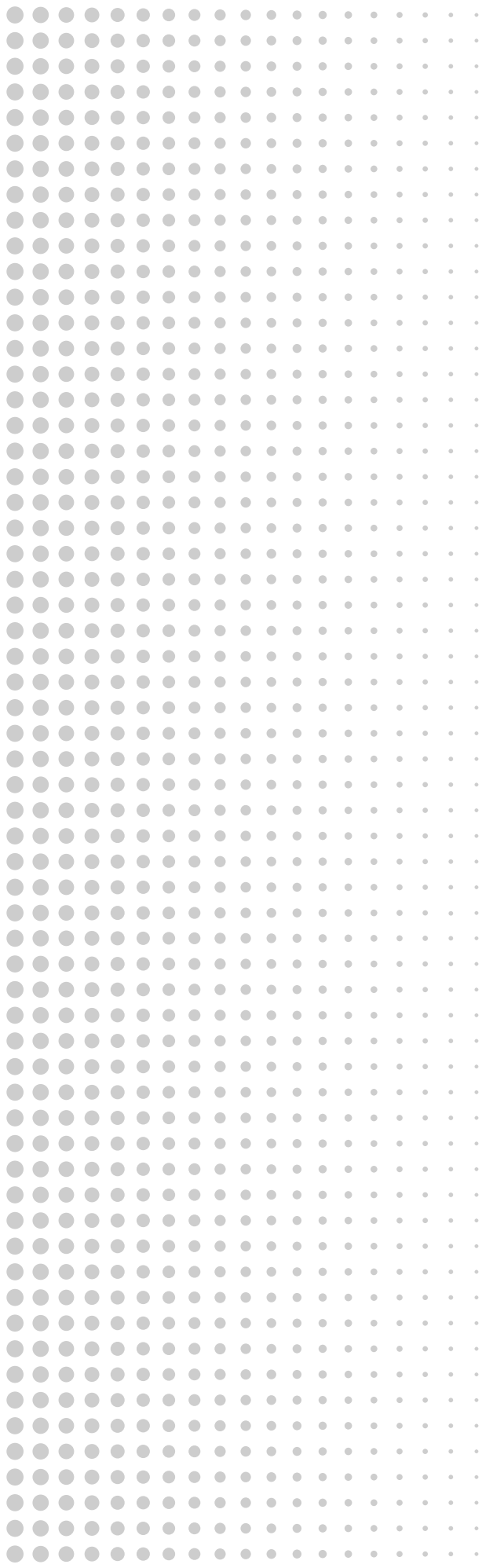
Die DF Deutsche Finance Networks GmbH erhält für ihre Tätigkeit während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 1,19 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

### **12.2.3. STEUERBERATUNG**

Die KVG wird die ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 46637, geschäftsansässig in der Theresienhöhe 28, 80339 München („ALR“), mit der Steuerberatung des Investmentfonds beauftragen.

ALR erhält für ihre Tätigkeit von dem Investmentfonds eine aufwandsbezogene Vergütung, die den laufenden Kosten zuzuordnen sind.

Die vorgenannten Verträge regeln jeweils ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründen die Verträge hingegen nicht.



13.  
BERICHTE,  
GESCHÄFTSJAHR,  
PRÜFER

## 13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

### 13.1. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB, JAHRESBERICHT, MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DEN INVESTMENTFONDS

Der Verkaufsprospekt und etwaige Aktualisierungen und Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte des Investmentfonds sowie weitere, für den Anleger relevante Informationen, sind kostenlos bei der KVG auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, an ihrem Geschäftssitz, Leopoldstraße 156, 80804 München, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

Durch den Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen, die an den vorgenannten Stellen erhältlich sind, wird der Ausgabepreis veröffentlicht.

Die KVG veröffentlicht jeweils zum 30. Juni eines jeden Geschäftsjahres den Jahresbericht des Investmentfonds. Dieser wird den Anlegern kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Der Jahresbericht enthält die gemäß § 300 KAGB offenzulegenden Informationen. Es handelt sich dabei insbesondere um

- » den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- » jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Investmentfonds,
- » das aktuelle Risikoprofil des Investmentfonds und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,

» alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des Investmentfonds Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und

» die Gesamthöhe des Leverage des Investmentfonds.

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann – neben dem Jahresbericht des Investmentfonds – zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentfonds unter vorbenannten Kontaktdaten erhalten.

Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer überregionalen Wirtschaftszeitung (z. B. Handelsblatt) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die darüber hinausgehende Informationsvermittlung gegenüber den Anlegern soll seitens der KVG insbesondere durch eine kontinuierliche Pflege der Stammdaten aller Anleger sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind die Anleger aufgefordert, jegliche Änderungen insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten unverzüglich der KVG respektive der Anlegerverwaltung mitzuteilen. Den Anlegern werden die auf Grundlage der geschlossenen Verträge bekanntzugebenden Informationen auf elektronischem Wege übermittelt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die erforderlichen Dokumente und Informationen schriftlich auf dem Postweg übermittelt werden.

### 13.2. GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Investmentfonds ist identisch mit dem Kalenderjahr; es beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

### 13.3. JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Mit der Prüfung des Investmentfonds und der Erstellung des Jahresberichts wird für das erste Geschäftsjahr die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig in Ganghoferstraße 29, 80339 München, beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresabschluss des Investmentfonds, der sodann in testierter Form Eingang in den zu veröffentlichenden Jahresbericht findet. Bei der Prüfung hat er u. a. festzustellen, ob bei der Verwaltung des Investmentfonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben.



# 14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS

## 14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS

Die Dauer des Investmentfonds ist nach den Regelungen der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags grundsätzlich bis zum 30.06.2025 befristet. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht eine Verlängerung der Laufzeit insgesamt um bis zu zwei Jahre beschließen. Zur Auflösung und Liquidation bedarf es keines weiteren Gesellschafterbeschlusses.

Dem einzelnen Anleger steht ein (außerordentliches) gesetzliches Kündigungsrecht seiner Beteiligung zu, das bei Geltendmachung jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation des Investmentfonds, sondern lediglich zum Ausscheiden des einzelnen, (außerordentlich) kündigenden Anlegers führt. Das Bestehen des Investmentfonds bleibt hiervon unberührt.

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Investmentfonds zu verlangen. Diese kann mittels eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentfonds, sofern die KVG aus anderem Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird. Der KVG steht das Recht zu, den mit dem Investmentfonds geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag zur kollektiven Vermögensverwaltung unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten außerordentlich zu kündigen.

Erlischt das Recht der KVG zur Fondsverwaltung, besteht – vorbehaltlich einer entsprechenden BaFin-Genehmigung – die Möglichkeit, dass sich der Investmentfonds in ein intern verwaltetes Investmentvermögen wandelt oder eine andere lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der kollek-

tiven Vermögensverwaltung betraut. Ist dies jeweils nicht darstellbar, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung des Investmentfonds über. Die Gesellschafter sind insoweit befugt, die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zur beschließen.

Wird der Investmentfonds aufgelöst, hat er auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft entspricht. Im Fall der Abwicklung hat der Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der ähnlich dem Auflösungsbericht den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft zu entsprechen hat. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen des Investmentfonds eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt. Eine Haftung der Anleger für die Verbindlichkeiten des Investmentfonds nach Beendigung der Liquidation ist ausgeschlossen.



15.  
INFORMATIONSPFLICHTEN  
UND WIDERRUFSRECHT,  
§ 312 D BGB  
I. V. M. ARTIKEL 246 B EGBGB



## 15.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM INVESTMENTFONDS UND DEN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

### DER INVESTMENTFONDS: DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 17 – CLUB DEAL BOSTON II – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 113999 (eingetragen am 07.04.2021)
<b>Persönlich haftende Gesellschafterin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Vertretung</b>	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend) soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen

ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Diese Anlagestrategie umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im

Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

### DIE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Vertretung und Geschäftsführung des Investmentfonds, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

## DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 211480 (erstmalig eingetragen am 23.04.2014)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Wolfgang Crispin-Hartmann (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrags
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich

## DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590. (eingetragen am 29.09.2009; erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 119582)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupiotta, Dr. Tobias Wagner
<b>Stammkapital</b>	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft, Hauptgeschäftstätigkeit</b>	Übernahme der Fondsverwaltung, Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung), Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum und die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung), Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen und die Anlageberatung (Finanzportfolioverwaltung und Anlageberatung), sonstige Tätigkeiten, die mit diesen Dienstleistungen unmittelbar verbunden sind.
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

## DIE VERWAHRSTELLE DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 229834
<b>Vertretung</b>	Ständige Vertreter der Niederlassung: Thies Clemenz (Managing Director); Anja Maiberger (Member of the Branch Management)
<b>Stammkapital</b>	1.273.376.994,56 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Lilienthalallee 36, 80939 München
<b>Eigenschaft</b>	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff. KAGB
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

## 15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 D BGB I. V. M. ARTIKEL 246 B EGBGB

### KAPITALVERMITTLUNG

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Capital GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 212296, eingetragen am 05.06.2014
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Markus Spengler, Volkmar Müller, Mesut Cakir (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	250.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Kapitalvermittlung
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Solution GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 173332, eingetragen am 12.07.2013 (erstmalig eingetragen am 22.04.2008)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Theodor Randelshofer, Mesut Cakir, Peter Lahr (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Kapitalvermittlung

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH und die DF Deutsche Finance Solution GmbH können ihrerseits Dritte mit der Kapitalvermittlung beauftragen. Die ladungsfähige

Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Kapitalvermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

### MARKETING, PROJEKTAUFBEREITUNG

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Networks GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 209648, eingetragen am 21.01.2014
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Mesut Cakir (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Projektaufbereitung, Marketing, Werbung

## 15.2. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGS- VERHÄLTNISSEN

Die Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 131 ff.) enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt das Angebot des Anlegers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung an, nachdem der Anleger seine in der Beitrittserklärung festgelegte Kapitaleinzahlung auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („Beitrittsbestätigung“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

Die Hauptmerkmale der Anteile an dem Investmentfonds sind Vermögens- und Gewinnbeteiligungen sowie Stimmrechte. Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Die Ergebnisbeteiligung der Treuhandkommanditistin und der Anleger ist in § 12 des Gesellschaftsvertrags, beigefügt als Anlage II zu diesem Verkaufsprospekt, geregelt.

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 1 % ihrer gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR). Die Treuhandkommanditistin haftet im

Außenverhältnis mit einer feststehenden Hafteinlage in Höhe von 1.000 EUR. Die Kommanditeinlagen der sich als Treugeber beteiligenden Anleger erhöhen insoweit lediglich die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin. Anleger, die indirekt als Treugeber beteiligt sind, haften im Außenverhältnis nicht; sie haben lediglich im Innenverhältnis die Treuhandkommanditistin von grundsätzlich allen Ansprüchen, die aus der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligungen resultieren, freizustellen.

### **ANGABEN ÜBER DEN GESAMT- PREIS EINSCHLIESSLICH ALLER PREISBESTANDTEILE SOWIE DER DURCH DEN UNTERNEHMER ABZUFÜHRENDEN STEUERN**

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Kommanditeinlage zuzüglich des dort aufgeführten Ausgabeaufschlages nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags zu leisten. Der Gesamtpreis der Leistung, der in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.) auch als Ausgabepreis definiert wird, entspricht somit der Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag.

Der Mindestbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Dem Anleger werden von dem Investmentfonds sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlages anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister entstehenden Kosten hat dieser selbst zu tragen. Hierunter fallen auch Steuern, die mit der Übertragung des Anteils in Zusammenhang stehen. Der Anleger hat für

den Fall, dass er mit der Leistung seiner Kommanditeinlage in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Aufwendungen, die der KVG durch Dritte bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus dem Investmentfonds oder Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt in Rechnung gestellt werden, kann diese in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, von dem Anleger ersetzt verlangen.

Der Anleger erzielt im Rahmen seiner Beteiligung an dem Investmentfonds Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist.

In Bezug auf die dem Investmentfonds sowie dem Anleger entstehende Steuern wird auf das Kapitel 11. („Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 79 ff.) dieses Verkaufsprospekts verwiesen. Der Anleger bestellt die Komplementärin des Investmentfonds zum Empfangsbevollmächtigten im Sinne der Abgabenordnung (AO).

### **GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN**

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an dem Investmentfonds können nur erworben werden, solange die Beitrittsphase nicht beendet ist.

### **ANGABEN HINSICHTLICH ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG SOWIE GEBEBENENFALLS ZUSÄTZLICH ANFALLENDER KOSTEN UND STEUERN**

Die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlages (bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) ist von den Anlegern innerhalb von vierzehn Tagen nach

## 15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 D BGB I. V. M. ARTIKEL 246 B EGBGB

Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu zahlen.

Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, sobald es im Rahmen des wirksam zustande gekommenen Treuhandvertrags zur Leistung der fälligen Kommanditeinlage kommt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 131 ff.).

### RISIKOHINWEISE

Der Erwerb von Anteilen des Investmentfonds, dessen Anlagestrategie insbesondere in dem Erwerb, dem Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, liegt, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzelnen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 49 ff.) ausführlich dargestellt werden. Der Anleger sollte die Risikohinweise auf jeden Fall vor Abgabe seiner Beitrittserklärung lesen.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung des Anlageobjekts des Investmentfonds gekennzeichnet ist. Auf diese Schwankungen können weder der Investmentfonds noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangenheitswerte sind insofern kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung des Investmentfonds.

### WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht bei Abgabe seiner Willenserklärung zur Beteiligung an dem Investmentfonds im Wege des Fernabsatzes oder außerhalb von Geschäftsräumen ein gesetzli-

ches Widerrufsrecht gemäß §§ 312 g, 355 BGB zu. Eine ausführliche Belehrung hierüber und die damit verbundenen Rechtsfolgen sowie Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, sind der in der Beitrittserklärung enthaltenen Widerrufsbelehrung zu entnehmen. Darüber hinausgehend besteht im Fall der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt gemäß § 305 Abs. 8 KAGB ein Widerrufsrecht. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zum Investmentfonds innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben vorstehend unter 15.1. („Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“, Seiten 100 ff.) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246 b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist, erläutert.
- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an dem Investmentfonds eine auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305

Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist, als auch die Einlage bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinaus gehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

- a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist oder der Investmentfonds noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang.

Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt und gegenüber dem Anleger erklärt worden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.

c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrechtsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB.

Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben a) dem Charakter des Investmentfonds als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbands dann ausschließlich die Regelungen des Investmentfonds – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird der Investmentfonds für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht des Investmentfonds, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrags gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und dem Investmentfonds die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrags.

### **BETEILIGUNGSDAUER, MINDESTLAUFZEIT DES VERTRAGES, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist grundsätzlich bis zum 30.06.2025 befristet, so dass mit Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht des Anlegers zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds verlangen.

Ein Anleger kann auch aus wichtigem Grund aus den im Gesellschaftsvertrag benannten Gründen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Anlegers obliegt grundsätzlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung; in Ausnahmefällen ist auch die Komplementärin zum Ausschluss befugt. Der Beschluss ist dem Anleger schriftlich bekannt zu geben.

Der ausgeschlossene Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen. Letzteres wird nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des § 22 des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) ermittelt.

### **ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND VERTRAGSSPRACHE**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkommanditistin, der KVG und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Soweit gesetzlich zulässig, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentfonds werden die Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

### **AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet worden ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

#### **Die Adresse lautet:**

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 95 66 32 32  
Telefax: 069 / 709090 – 9901  
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht

## 15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 D BGB I. V. M. ARTIKEL 246 B EGBGB

wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zu der Anbieterin der Anteile an dem Investmentfonds, zum Investmentfonds und/oder der Treuhandkommanditistin sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

### **Die Adresse lautet:**

Ombudsstelle für Sachwerte  
und Investmentvermögen e. V.  
Postfach 640222  
10048 Berlin  
Telefon: 030 / 257 616 90  
Telefax: 030 / 257 616 91  
info@ombudsstelle.com  
www.ombudsstelle.com

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der

Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zu versichern, dass in der streitigen Angelegenheit bisher weder ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist, über die Streitigkeit nicht von einem Gericht durch Sachurteil entschieden wurde oder bei einem Gericht anhängig ist, die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und nicht ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

### **EINLAGENSICHERUNG, GARANTIEFONDS**

Es bestehen keine Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung oder ein Garantiefonds.





## 16. GLOSSAR

**AIF/Alternativer Investmentfonds** Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem KAGB alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordination der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen (siehe auch nachfolgend „Investmentvermögen“).

**AIFMD oder AIFM-Richtlinie** Die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFMD oder AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“).

**Anleger** Jede natürliche oder juristische Person, die mittelbar als Treugeber über die Treuhänderkommanditistin oder als im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist an dem Investmentfonds beteiligt ist.

**Ausgabeaufschlag** Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene des Investmentfonds in Höhe von bis zu 5 % auf die gezeichnete Kommanditeinlage zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Kosten für die Vermittlung der Anteile des Investmentfonds abgedeckt.

**Auslagerung** Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft darf sich zur Erfüllung der ihr im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung obliegenden Aufgaben unter den in § 36 KAGB genannten Bedingungen Dritter bedienen und diese Aufgaben auf ein anderes Unternehmen (Auslagerungsunternehmen) übertragen (auslagern).

**Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme / Rückflüsse** Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse sollen nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen an die Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen ausgezahlt werden, soweit sie nach Auffassung der KVG nicht als angemessene Liquiditätsreserve benötigt werden.

**BaFin** Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie den Investmentfonds.

**Beitrittserklärung** Willenserklärung, mit welcher der Anleger dem Investmentfonds das Angebot auf Beitritt erklärt.

**Beitrittsphase** Zeitraum, in welchem Kapital von den Anlegern des Investmentfonds erworben wird; er endet mit dem Zeichnungsschluss.

**Bemessungsgrundlage** Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

**Bewirtschaftungsphase** Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die von dem Investmentfonds erworbenen Vermögensgegenstände bewirtschaftet und damit Erträge generiert werden.

**BMF** Bundesministerium der Finanzen

**Cashflow** (engl.: Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine (betriebs-) wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt. Die Messgröße ermöglicht eine Beurteilung der finanziellen Gesundheit eines Unternehmens, inwiefern ein Unternehmen im Rahmen des Umsatzprozesses die erforderlichen Mittel für die Substanzerhaltung

des in der Bilanz abgebildeten Vermögens und für Erweiterungsinvestitionen selbst erwirtschaften kann.

**Club Deal** Im Rahmen eines Club Deals bündeln i. d. R. wenige Investoren ihr Kapital um gemeinsam eine Investition zu tätigen. Ein Club Deal ermöglicht es den beteiligten Investoren größere Investitionen zu realisieren, die einem Investor i. d. R. alleine nicht möglich wären.

**DBA** Doppelbesteuerungsabkommen. Ein DBA ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen zwei Staaten, in dem geregelt wird, in welchem Umfang das Besteuerungsrecht einem Staat für die in einem der beiden Vertragsstaaten erzielten Einkünfte oder für das in einem der beiden Vertragsstaaten belegene Vermögen zusteht. Ein DBA soll vermeiden, dass natürliche oder juristische Personen, die in beiden Staaten Einkünfte erzielen, in beiden Staaten, d. h. doppelt besteuert werden.

**Due Diligence** Due Diligence bezeichnet die „gebotene Sorgfalt“, mit der beim Kauf bzw. Verkauf von z. B. Immobilien das Anlageobjekt im Vorfeld der Akquisition geprüft wird. Due-Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse des Anlageobjekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Anlageobjekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa rechtliche und finanzielle Risiken, Umweltlasten. Gezielt wird nach sog. Deal-Breakern gesucht, d. h. nach definierten Sachverhalten, die einem Kauf entgegenstehen könnten – z. B. Altlasten beim Grundstückskauf. Erkannte Risiken können entweder Auslöser für einen Abbruch der Verhandlungen oder Grundlage einer vertraglichen Berücksichtigung in Form von Preisabschlägen oder Garantien sein.

**Eigenkapital** Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals. Bei dem Investmentfonds ist der Begriff Eigenkapital mit dem Kommanditkapital (s. u.) gleichzusetzen.

## **Gesetzestexte und Verordnungen** (Abkürzungen)

<b>AO</b> .....	Abgabeordnung
<b>AStG</b> .....	Außensteuergesetz
<b>BewG</b> .....	Bewertungsgesetz
<b>BStBl I und II</b> .....	Bundessteuerblatt I und II
<b>ErbStG</b> .....	Erbschaftsteuer und Schenkungssteuergesetz
<b>EStG</b> .....	Einkommensteuergesetz
<b>GewStG</b> .....	Gewerbesteuergesetz
<b>GmbHG</b> .....	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
<b>GrEStG</b> .....	Grunderwerbsteuergesetz
<b>HGB</b> .....	Handelsgesetzbuch
<b>InvStG</b> .....	Investmentsteuergesetz
<b>KAGB</b> .....	Kapitalanlagegesetzbuch
<b>KARBV</b> .....	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
<b>KStG</b> .....	Körperschaftsteuergesetz
<b>UStG</b> .....	Umsatzsteuergesetz

**Investitionsphase** Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Investmentfonds seine geplanten Investitionen tätigt, also mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert. Die Investitionsphase endet spätestens nach Ablauf der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Zeitschiene.

**Investmentvermögen** Investmentvermögen ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.

**Institutioneller Investor** Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet, wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds Stiftungen und Family-Offices.

**Investmentfonds** DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG; die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligt sind.

**KAGB** Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

**Kapitalgesellschaft** Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig.

**Kapitalkonto** Für jeden Anleger werden auf Ebene des Investmentfonds zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Sie sind maßgebend für die Gewinnverteilung, die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens und das Entnahmerecht.

**Kapitalverwaltungsgesellschaft/ KVG** Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung Alternativer Investmentvermögen und/ oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

**Kommanditeinlage (gezeichnete)** Betrag, zu dessen Einzahlung sich der Anleger gegenüber dem Investmentfonds verpflichtet hat.

**Kommanditeinlage (geleistete)** Betrag, den der Anleger nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung an den Investmentfonds tatsächlich eingezahlt hat.

**Kommanditist** Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat und diese nicht durch Auszahlungen unter die im Han-

delsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.

**Kommanditkapital** Summe der Kommanditeinlagen (Pflichteinlagen), die das Gesellschaftskapital des Investmentfonds darstellt.

**Komplementär(in)** Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

**Leverage Effekt** Unter Leverage-Effekt wird die Hebelung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

**Liquidation** Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

**Liquidationserlös** Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

**Nettoinventarwert (auch Net Asset Value, NAV)** Der Nettoinventarwert des Investmentfonds berechnet sich anhand aller zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die dem Investmentfonds zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

**Performance** Die Performance misst die Wertentwicklung eines Investments. Meist wird zum Vergleich eine sog. Benchmark als Referenz genommen, um die Performance im Vergleich zum Gesamtmarkt oder zu Branchen darzustellen.

## 16. GLOSSAR

**Personengesellschaft** Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

**Portfolio-Management** Unter Portfolio-Management versteht man die Zusammenstellung und Verwaltung eines Portfolios, d. h. eines Bestandes an Investitionen, gemäß den geltenden Anlagekriterien (wie in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag festgelegt), insbesondere durch Käufe und Verkäufe mit Blick auf die erwarteten Marktentwicklungen.

**Rendite** Erfolg einer Investition, bestehend aus Zins-/Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum investierten Kapital.

**Treugeber** Beteiligt sich der Anleger mittelbar an dem Investmentfonds, so hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhandkommanditistin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

**Verwahrstelle** Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, welche von der KVG zu beauftragen ist. Aufgabe der Verwahrstelle ist es, unabhängig von dem separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Ihr obliegt u. a. die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände des Investmentfonds und die Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme des Investmentfonds.

**Volatilität** Das durch die Volatilität gemessene erwartete Gesamtrisiko eines Investitionsobjekts besteht hierbei in der möglichen zukünftigen Schwankungsbreite (Streuung) seines Kurses (Preis, Wert) um einen erwarteten Kurs.



# ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

# ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, München**

(nachstehend „**Investmentfonds**“ genannt)

extern verwaltet durch die

**DF Deutsche Finance Investment GmbH, München,**

(nachstehend „**KVG**“ genannt)

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

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Der Investmentfonds darf unter der Berücksichtigung der in § 2 genannten Einschränkungen Vermögensgegenstände gemäß der nachfolgenden Aufzählung erwerben:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
2. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

4. Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

### § 2 ANLAGEGRENZEN

#### 1. Anlageobjekt

- a) Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in Immobiliengesellschaften deren Gesellschaftszweck ausschließlich im Erwerb, der Entwicklung, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien und/oder dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht, die ihrerseits entweder unmittelbar in Immobilien investieren oder mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Gesellschaftszweck in Immobilien investieren.

Über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert der Investmentfonds mittelbar in eine neu zu errichtende Büroimmobilie an der South Street und Windsor Street in Somerville, Massachusetts, USA, die unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweist und an mehrere Mieter vermietet werden soll (nachfolgend „**Anlageobjekt**“).

- b) Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

#### 2. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente

- a) Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten. Ausnahmsweise dürfen während der Kapitalabrufphase des Anlageobjekts gemäß § 2 Absatz 1 Buchstabe a) innerhalb der Investitionsphase auch mehr als 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben und/oder in Geldmarktinstrumenten gehalten werden.

- b) Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

#### 3. Gelddarlehen

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 1 gewähren, an denen der Investmentfonds bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und die der Immobiliengesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

#### 4. Währungsrisiko

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

## 5. Investitionsphase

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 12 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in diesem § 2 genannten Anlagegrenzen investiert sein.

## 6. Zweckgesellschaften

Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen.

## § 3 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

Für den Investmentfonds dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

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

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentfonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

## § 4 DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

## ANTEILKLASSEN

### § 5 ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 in Verbindung mit § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUF- SCHLAG, INITIALKOSTEN

#### 1. Ausgabepreis

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

Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 US-Dollar, höhere Summen müssen durch 1.000 US-Dollar ohne Rest teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,38 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten).

Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Kommanditeinlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### 5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 7 LAUFENDE KOSTEN

#### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder des Investmentfonds gemäß nachstehender Nr. 3 sowie an Dritte gemäß nachstehender Nr. 4 kann jährlich



# ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

insgesamt bis zu 2,00 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7 berechnet werden.

## 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

## 3. Vergütungen die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,80 % der Bemessungsgrundlage. Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

## 4. Vergütung und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaften fallen

Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Hinsichtlich der Verwaltung des Anlageobjekts erhalten Dritte eine jährliche Asset Management Vergütung bis zur Höhe von bis zu 1,15 % der Bemessungsgrundlage.

Die vorgenannten Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zweckgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

## 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 11.781 US-Dollar. Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung und stellt diesen in Rechnung.

Die Verwahrstelle kann dem Investmentfonds zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen.

## 6. Aufwendungen, die zu Lasten des Investmentfonds gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der Investmentfonds zu tragen:

- a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Dienstleistungen, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung des Investmentfonds durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Investmentfonds sowie der Abwehr von gegen den Investmentfonds erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;
- i) Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k) Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;
- l) Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt werden;

- m) Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungsgesellschaften oder Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) bis m) anfallen; sie werden u. U. nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft oder Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

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

## 7. Erfolgsabhängige Vergütung

- a) Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation.
- b) Für Zwecke dieser Nummer beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausbezahlte Beträge, sondern auch die durch

den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

## 8. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter des Investmentfonds im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Treuhandkommanditist erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an dem Investmentfonds beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr.

Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des durchschnittlichen Anteilwertes auszugleichen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,0 % des Anteilwertes verlangen.

- c) Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Steuerpflicht resultierenden Aufwendungen selbst zu tragen.

## 10. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

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

## 11. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

# ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

## § 8 ENTNAHMEN

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als ange-

# ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

messene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

## § 9 GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

1. Das Geschäftsjahr des Investmentfonds ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet zum 31.12.2021.
2. Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung in das Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 30.06.2025 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und durch die Geschäftsführung abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen insgesamt um bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist eine nach Einschätzung der KVG bestehende, entsprechend ungünstige Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert.
3. Im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds werden die laufenden Geschäfte ordentlich beendet, etwaige noch offene Forderungen des Investmentfonds eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentfonds beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen des Investment-

fonds wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Investmentfonds erstellt der Investmentfonds einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich, er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 10 VERWAHRSTELLE

1. Für den Investmentfonds wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse des Investmentfonds und seiner Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahrungsaufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Investmentfonds oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn

sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Investmentfonds oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 unberührt.



## ANLAGE II: GESELLSCHAFTS- VERTRAG

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG**

### § 1 FIRMA/SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „**Investmentfonds**“).
- (2) Sitz des Investmentfonds ist München. Seine Geschäftsadresse lautet Leopoldstraße 156, 80804 München. Er ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRA 113999 eingetragen.

### § 2 UNTERNEHMENSgegenSTAND

- (1) Der Unternehmensgegenstand des Investmentfonds ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
- (2) Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet er-

scheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Er kann zu diesem Zweck unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen im In- und Ausland auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder deren Geschäftsführung und Vertretung übernehmen sowie Zweigniederlassungen und Betriebsstätten unter gleicher oder anderer Firma errichten. Der Investmentfonds kann die zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

### § 3 GESELLSCHAFTER/ KOMMANDITKAPITAL/ HAFTSUMMEN/EINLAGEN

- (1) Persönlich haftender Gesellschafter ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243413 (nachfolgend „**Komplementärin**“). Die Komplementärin ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt. Die Vergütung richtet sich nach § 14 dieses Vertrags in Verbindung mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Gesellschafter und Treugeber i. S. v. Abs. 2 stimmen bereits hiermit dem Beitritt einer neuen Komplementärin sowie dem Austausch einer Komplementärin durch eine andere Kapitalgesellschaft zu. Sofern nicht ausdrücklich ausgeschlossen, erstreckt sich jede Bevollmächtigung oder Ermächtigung der Komplementärin seitens der Gesellschafter oder Treugeber auch auf die neue bzw. zusätzliche Komplementärin, wobei jede Komplementärin stets einzelvertretungsberechtigt ist. Die einzige Komplementärin kann nur dann aus dem Investmentfonds ausscheiden, wenn gleichzeitig eine neue Komplementärin

eintritt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Gründungskommanditistin ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211480 (nachfolgend auch „**Treuhandkommanditistin**“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 Euro. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Dritten (nachfolgend auch „**Treugeber**“) Treuhandverträge (nachfolgend „**Treuhandverträge**“) abzuschließen und die Treugeber mittelbar durch die Erhöhung ihrer Kommanditbeteiligung entsprechend der Höhe der in den Beitrittserklärungen vereinbarten Einlagen an dem Investmentfonds zu beteiligen. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind dazu von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (3) Die Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich an weiteren Unternehmen außerhalb dieses Investmentfonds, auch soweit diese Unternehmen denselben oder einen vergleichbaren Unternehmensgegenstand aufweisen, zu beteiligen. Entsprechendes gilt für die Treugeber.
- (4) Anleger können sich nach den Bestimmungen des § 4 dieses Vertrags mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligen („**Anleger**“). Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 25.000 US-Dollar (zzgl. bis zu 5 % Ausga-

beaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 US-Dollar ohne Rest teilbar sein. Sacheinlagen sind unzulässig. Nach Ablauf einer etwaigen Widerrufsfrist gilt die Einlage im Sinne dieses Vertrags als gezeichnet (nachfolgend auch „gezeichnete Kommanditeinlage“), wenn die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung von der Treuhandkommanditistin im Einvernehmen mit der Komplementärin angenommen worden ist. Die Einlage gilt im Sinne dieses Vertrags als geleistet (nachfolgend auch „geleistete Kommanditeinlage“), wenn der Betrag der gezeichneten Kommanditeinlage in voller Höhe auf dem in der Beitrittserklärung aufgeführten Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin eingegangen ist.

- (5) Der Anleger verpflichtet sich im Rahmen der Beitrittserklärung, die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu zahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Nach Zahlungseingang erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („Beitrittsbestätigung“). Mit Zugang der Beitrittserklärung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittserklärung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.
- (6) Der zusätzlich zur gezeichneten Kommanditeinlage von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Einlage ist als Vertriebsvergütung zu verwenden und wird, nach Ablauf der Widerrufsfrist, nicht zurückerstattet. Der Ausgabeaufschlag fließt nicht

in das auf dem Kapitalkonto I (§ 6 Abs. 2 dieses Vertrags) verbuchte Kapital des Investmentfonds, sondern auf das Verlustvorkontokonto. Der Ausgabeaufschlag ist nicht gewinnberechtigt und steht nicht für Entnahmen zur Verfügung. Der Ausgabeaufschlag wird von dem Investmentfonds an die mit der Vermittlung der Beteiligung beauftragten Dritten abgeführt.

- (7) Mit der vollständigen Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Anleger bzw. Kommanditisten auf Leistung der Einlage. Ein Anleger bzw. Kommanditist ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet. § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Für den Fall, dass der Investmentfonds Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an die Anleger bzw. Kommanditisten auszahlt, kann der Investmentfonds diese Beträge nicht erneut als Einlagen einfordern. Die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB bleibt unberührt.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Der Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehenden Regressmöglichkeiten der Treuhandkommanditistin hinzuweisen, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
- (9) Es ist beabsichtigt, das gezeichnete Kommanditkapital während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2021 schrittweise auf plangemäß 58 Mio. US-Dollar Kommanditein-

lage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2022 zu verlängern. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 31.12.2021 erreicht sein, kann die Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 58 Mio. US-Dollar bis spätestens zum 30.06.2022 nicht erreicht werden, wird die Komplementärin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

- (10) Die Treuhandkommanditistin wird im Rahmen der geplanten Einlageleistungen weitere Kapitalanteile im eigenen Namen für Rechnung der Anleger (als Treugeber) übernehmen. Die Einlageleistung erhöht allein die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin, die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage wird hierdurch nicht berührt. Eine weitergehende Haftung der Treuhandkommanditistin für die Erbringung der Kommanditeinlage ist im Innenverhältnis zum Investmentfonds ausgeschlossen.

#### § 4 BEITRITT VON ANLEGERN/ ZEICHNUNGSSCHLUSS/ KAPITALEINZAHLUNG

- (1) Der mittelbare Beitritt von Anlegern über die Treuhandkommanditistin erfolgt durch die Annahme der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin. Gleichzeitig nimmt die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung enthaltene Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags an. Die Treuhandkommanditistin wird hiermit bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zum Investmentfonds als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige Annahmeerklärung anzunehmen. Der Anleger erhält eine schriftliche Beitrittserklärung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 dieses Vertrags. Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der mittelbare Beitritt zum Investmentfonds gemäß dem Treuhandvertrag wirksam.
- (2) Die Treuhandkommanditistin ist unwiderruflich berechtigt und verpflichtet, nach dem wirksamen Beitritt eines Treugebers ihre Kommanditeinlage (abgesehen von der erforderlichen Zustimmung der Komplementärin gemäß § 4 Abs. 5 und Abs. 6 dieses Vertrags) ohne gesonderte Zustimmung der übrigen Gesellschafter um den vom beigetretenen Treugeber gezeichneten und geleisteten Einlagebetrag zu erhöhen bzw. anzupassen und die Beteiligung in dieser Höhe im Innenverhältnis für den Treugeber zu halten. Die Gesellschafter und die Treugeber stimmen bereits jetzt einem mittelbaren Beitritt von weiteren Treugebern sowie den damit verbundenen Veränderungen der Stimmrechtsverhältnisse zu. Die Treuhandkommanditistin ist nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage vor der fälligen Einzahlung der zu leistenden Kommanditeinlage durch den Treugeber auf das Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin vorzunehmen. Die jeweilige Erhöhung erfolgt erst nach Zahlung durch den jeweiligen Treugeber an die Treuhandkommanditistin.
- (3) Der als Treugeber beitretende Anleger erbringt seine gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag als Bareinlage entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung durch Zahlung auf das dort genannte Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin, sobald die Einlage gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrags zur Zahlung fällig ist. Die Treuhandkommanditistin überweist sodann die Einzahlungen der Treugeber unverzüglich auf ein Konto des Investmentfonds.
- (4) Leistet der gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags als Treugeber beitretende Anleger nur einen Teil des nach Maßgabe der Beitrittserklärung geschuldeten Betrags, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, den Beitritt ganz abzulehnen oder den Beitritt mit Zustimmung der Komplementärin mit dem Betrag der geleisteten Zahlungen wirksam werden zu lassen. Bei der Ermittlung der für den Anleger maßgeblichen Kommanditeinlage ist der anteilige Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen. § 3 Abs. 4 dieses Vertrags gilt entsprechend.
- (5) Juristische Personen, Kapitalgesellschaften, Stiftungen, Körperschaften, Personenhandelsgesellschaften, sonstige Gesellschaften (beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen Rechts) oder Gemeinschaften dürfen dem Investmentfonds als Treugeber gemäß § 4 dieses Vertrags nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Komplementärin beitreten. Für andere Kommanditisten als die Treuhandkommanditistin sind der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zulässig, wenn das Treuhandverhältnis unter Benennung der Person des Treugebers bei der Abgabe der Beitrittserklärung offengelegt wird und die Komplementärin dem Beitritt zustimmt.
- (6) Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die Komplementärin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu.
- (7) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger bzw. Kommanditisten haben vor ihrem Beitritt zum Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.
- (8) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind ferner verpflichtet, dem Investmentfonds vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung der Investmentfonds gesetzlich verpflichtet ist (z. B. aufgrund des Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“), siehe hierzu auch § 25 Abs. 4 dieses Vertrags, oder des Common Reporting Standard der OECD („CRS“).
- (9) Tritt nachträglich bei einem Anleger bzw. Kommanditisten oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die nach den vorstehenden Abs. 6 bis 8 zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich dem Investmentfonds mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.
- (10) Die Treuhandkommanditistin und die Komplementärin sind nicht zur Annahme des Beitrittsangebotes eines Anlegers verpflichtet. Beitrittsangebote können im freien Ermessen ganz oder teilweise abgelehnt werden.
- (11) Die Beitritte der Treugeber gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags können maximal bis zum Ablauf der in § 3 Abs. 9 dieses Vertrags geregelten Beitrittsphase erfolgen („**Zeichnungsschluss**“), wobei für die Fristwahrung das Datum auf der Beitrittserklärung maßgeblich ist.



(12) Die Treugeber haben ihre fälligen Einlagen und den Ausgabeaufschlag vorbehaltlos und jeweils in voller Höhe ohne Abzug von Kosten mittels Überweisung zu den in der Beitrittserklärung genannten Bedingungen auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin zu leisten. Einzahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen.

## § 5 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet die im Rahmen der Kapitalerhöhungen erworbenen Kapitalanteile im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der als Anleger beigetretenen Treugeber. Die Rechtsverhältnisse zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des zwischen ihnen abgeschlossenen Treuhandvertrags.
- (2) Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten haben der mittelbar beteiligte Treugeber im Innenverhältnis des Investmentfonds und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar beteiligter Kommanditist. Im Verhältnis zum Investmentfonds und den Gesellschaftern werden die Treugeber wie Kommanditisten behandelt, soweit die Treuhandkommanditistin ihre Rechte aus der Gesellschafterstellung an die Treugeber abgetreten oder sie mit der Wahrnehmung der mitgliedschaftlichen Rechte bevollmächtigt hat. Dies betrifft insbesondere das Recht auf Gewinnbeteiligung und Entnahmen, die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Fall des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei Auflösung des Investmentfonds sowie die Wahrnehmung der Stimm- und Kontrollrechte. Soweit im Rahmen dieses Vertrags nicht explizit abweichend geregelt, gelten hiernach die für Kommanditisten

aufgestellten Regelungen entsprechend auch für Treugeber.

- (3) Sämtliche Informationen, die einem Kommanditisten zustehen, sind auch dem Treugeber unabhängig von vorstehendem Abs. 2 von dem Investmentfonds zur Verfügung zu stellen.

## § 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Kommanditisten (einschließlich jedes Treugebers) werden ein Kapitalkonto I, ein variables Verrechnungskonto, ein Rücklagenkonto und ein Verlustvortragskonto geführt. Die Gesellschafterversammlung kann ferner beschließen, dass über die vorgenannten Konten hinaus für alle Gesellschafter ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto zu führen ist.
- (2) Die geleistete Kommanditeinlage im Sinne des § 3 Abs. 4 dieses Vertrags wird für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten auf das Kapitalkonto I gebucht. Das Kapitalkonto I ist maßgebend für die Beteiligung der Treugeber bzw. Kommanditisten am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist.
- (3) Auf das Verrechnungskonto werden die zur Entnahme fähigen Gewinnanteile, soweit sie nicht zum Ausgleich des Verlustvortragskontos zu verwenden sind, gebucht. Auf dieses Konto werden Entnahmen im Sinne des § 13 dieses Vertrags, Tätigkeitsvergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen dem Investmentfonds und dem Treugeber bzw. Kommanditisten gebucht. Sonstige Einlagen des Treugebers bzw. Kommanditisten werden auf das Rücklagenkonto gebucht.
- (4) Der auf Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses auf einen Treugeber bzw. Kommanditisten entfallende Gewinnanteil

wird auf das Verlustvortragskonto gebucht, bis das Konto ausgeglichen ist. Der verbleibende Betrag wird auf das Rücklagenkonto gebucht, soweit nicht Entnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags erfolgen. Der aufgrund dieses Beschlusses entnehmfähige Betrag wird auf das Verrechnungskonto gebucht.

- (5) Auf das Verlustvortragskonto werden die einen Gesellschafter betreffenden Verlustanteile und Gewinne bis zum Ausgleich des Kontos gebucht.
- (6) Alle Gesellschafterkonten werden in US-Dollar geführt.
- (7) Die Salden auf den Gesellschafterkonten sind unverzinslich.
- (8) Soweit zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere zur Erfüllung der Anforderungen nach der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) erforderlich, darf der Investmentfonds zusätzliche Konten und Unterkonten für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten eröffnen.

## § 7 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT/ HAFTUNG

- (1) Über die in der Beitrittserklärung angegebene Einzahlungsverpflichtung gemäß § 3 dieses Vertrags hinaus übernehmen die Treugeber bzw. Kommanditisten keine weiteren Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.
- (2) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.
- (3) Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschafter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

- (4) Schadensersatzansprüche der Treugeber bzw. Kommanditisten gegen den Investmentfonds oder deren Geschäftsführung, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Soweit die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin Haftungsansprüche Dritter, die aus ihrer Tätigkeit für den Investmentfonds resultieren, weder fahrlässig noch vorsätzlich verursacht haben, ist der Investmentfonds verpflichtet, sie von diesen Haftungsansprüchen, einschließlich der Kosten erforderlicher Rechtsberatung, freizuhalten.

### § 8 GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS/ EXTERNE KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Die Komplementärin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds ist sie und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist befugt – soweit gesetzlich zulässig – Untervollmachten zu erteilen.
- (2) Die Komplementärin führt die Geschäfte des Investmentfonds in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag, insbesondere in Übereinstimmung mit dem Unternehmensgegenstand gemäß § 2 Abs. 1 dieses Vertrags.
- (3) Die Komplementärin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Haftung der Komplementärin beschränkt sich auf Vorsatz und Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche

gegen die die Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

- (4) Die Komplementärin wird zu dem Zwecke der Einhaltung der sich aus dem KAGB ergebenden Rechte und Pflichten ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen im Namen des Investmentfonds auf eine zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) für den Investmentfonds im Umfang der im nachfolgenden Abs. 6 aufgeführten Aufgabenbereiche tätig werden soll („**Investmentfondsverwaltung**“). Darüber hinaus ist die Komplementärin ermächtigt und verpflichtet, die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrags unterwirft sich die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB oder sonstiger gesetzlicher Vorgaben erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu unterhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten des Investmentfonds bzw. der Gesellschafter an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt in allen Angelegenheiten der Investmentfondsverwaltung für den Investmentfonds. Sie handelt dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung des Investmentfonds (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche Zuord-

nung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des Investmentfonds (offene Stellvertretung).

- (6) Der Investmentfonds beauftragt auf Grundlage von § 8 Abs. 4 dieses Vertrags die DF Deutsche Finance Investment GmbH, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 181590, als eine dem Unternehmensgegenstand des Investmentfonds entsprechende, lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Wahrnehmung von Aufgaben der Geschäftsführung durch Abschluss eines entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrags („**Geschäftsbesorgungsvertrag**“). Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, wie nähergehend in dem Geschäftsbesorgungsvertrag bestimmt. Etwaige in diesem Vertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbe-fugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind für Rechtsgeschäfte mit dem Investmentfonds von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden im Rahmen ihrer Beauftragung kooperieren und sich gegenseitig informieren mit dem Ziel, ihrem jeweiligen gesetzlich bzw. vertraglich zugewiesenen Auftrag gerecht zu werden.

- (7) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff., 69 KAGB beauftragt wird. Die Verwahrstelle handelt unab-

hängig von dem Investmentfonds sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger bzw. Kommanditisten. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

## § 9 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Vertrag und im Gesetz vorgesehenen Angelegenheiten. Beschlüsse werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Komplementärin führt die Beschlussfassung durch.
- (2) Mindestens einmal pro Jahr bis zum 30. September findet eine Beschlussfassung zur Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie der übrigen Punkte aus § 10 Abs. 6 dieses Vertrags für das abgelaufene Geschäftsjahr und die Wahl eines Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr statt.
- (3) Die Komplementärin legt den Stichtag fest, der für die Gültigkeit der Stimmabgabe maßgeblich ist. Zwischen dem Stichtag der Abstimmung und der Absendung der die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen muss ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen liegen. In eilbedürftigen Angelegenheiten darf die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Frist gilt als gewahrt, wenn der Stimmzettel des Gesellschafters spätestens am Stichtag der Abstimmung bei der Post aufgegeben wird oder per Einwurf, Fax oder E-Mail bei dem Investmentfonds eingeht.
- (4) Bei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren hat die Komplementärin die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Stichtages der Abstimmung mit einfachem Brief an die dem Investmentfonds zuletzt benannte Anschrift unter dem zuletzt be-

kannten Namen des Gesellschafters zu senden. Die Unterlagen gelten auch dann als ordnungsgemäß versandt, wenn Zustellungshindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.

- (5) Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kapitals vertreten, oder auf Veranlassung der Komplementärin statt. Im Übrigen bestimmt die Komplementärin die Art der Beschlussfassung (Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrags oder außerordentliche Beschlussfassung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags).
- (6) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung am Sitz des Investmentfonds erfolgt durch Einladung eines jeden Gesellschafters unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung und der vollständigen Beschlussgegenstände der Versammlung in Textform unter der zuletzt benannten Anschrift und dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters mit einer Frist von mindestens drei Wochen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Einberufungsfrist auf 10 Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitgezählt. Die Frist gilt als gewahrt, wenn die rechtzeitige Aufgabe zur Post nachgewiesen wird. Ein Gesellschafter gilt auch dann als ordnungsgemäß geladen, wenn Zustellungshindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.
- (7) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen von Postadresse und Telefaxnummer oder anderen Zustellmerkmalen dem Investmentfonds unverzüglich mitzuteilen. Der Investmentfonds informiert die Treuhandkommanditistin.

- (8) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Komplementärin oder im Fall ihrer Verhinderung ein von der Gesellschafterversammlung mit Mehrheit zu bestimmender Versammlungsleiter.

## § 10 BESCHLUSSFASSUNG/ BESCHLUSSFÄHIGKEIT

- (1) Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Abstimmungsstichtages ordnungsgemäß i. S. v. § 9 Abs. 4 dieses Vertrags versandt wurden und die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert wurden.
- (2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags geladen sind und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Komplementärin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähigen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.
- (3) Bei der Beschlussfassung kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, zur Berufverschwiegenheit verpflichteten Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen. Die schriftliche Vollmacht ist spätestens zu Beginn der Gesellschafterversammlung der Komplementärin auszuhändigen, bzw. der schriftlichen Stimmabgabe beizufügen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Treugeber können an der Abstimmung auf Grundlage der ihnen im Rahmen des Treuhandvertrags eingeräumten Vollmacht selbst teilnehmen. Für Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 dieses Vertrags an der Beschlussfassung teilnehmen, kann die Treuhandkommanditistin mit ihren eigenen Stimmen, soweit sie anteilig auf den Treugeber entfallen, handeln, soweit der Treugeber dem nicht bis zum Tag der Beschlussfassung schriftlich widersprochen hat. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung verhält sich die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Treuhandvertrags.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt ist. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 8 Abs. 4 und Abs. 6 dieses Vertrags übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179 a AktG betreffen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschlussantrag als abgelehnt.
- (5) Auf je ungerundete volle 100 US-Dollar des Kapitalkontos I jedes Gesellschafters nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 dieses Vertrags entfällt eine Stimme. Die Komplementärin hat eine Stimme.
- (6) Die Gesellschafter sind insbesondere für Beschlüsse in folgenden Angelegenheiten zuständig:
- (a) Feststellung des Jahresabschlusses,
  - (b) Entlastung der Geschäftsführung (Komplementärin),
  - (c) Wahl des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses,
  - (d) Entscheidung über die Gewinnverwendung und, sofern nach § 13 dieses Vertrags erforderlich, über Entnahmen,
  - (e) Fortsetzung des Investmentfonds entsprechend der in § 18 Abs. 1 dieses Vertrags getroffenen Regelung,
  - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, außer in den Fällen des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags,
  - (g) Wahl eines neuen Treuhandkommanditisten.
- (7) Beschlüsse in nachfolgenden Angelegenheiten bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:
- (a) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags,
  - (b) Auflösung des Investmentfonds,
  - (c) Ausschluss der Komplementärin aus wichtigem Grund.
- (8) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern bzw. Kommanditisten, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (9) Für den Fall, dass aufgrund zwingender regulatorischer Anforderungen (insbesondere des KAGB) dieser Gesellschaftsvertrag bzw. die Struktur des Investmentfonds insgesamt angepasst werden muss, verpflichten sich die Gesellschafter untereinander und gegenüber dem Investmentfonds, soweit dies rechtlich möglich und zumutbar ist, an einer Anpassung des Gesellschaftsvertrags und gegebenenfalls der Struktur des Investmentfonds mitzuwirken, die die Konformität mit den regulatorischen Anforderungen gewährleistet bzw. herstellt.
- (10) Die Komplementärin oder im Fall ihrer Verhinderung der gewählte Versammlungsleiter haben unverzüglich über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung bzw. der Beschlussfassung ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das den Tag und die Form der Beschlussfassung, den Inhalt des Beschlusses und die Stimmabgaben anzugeben hat, und dies zu unterzeichnen. Das schriftliche Protokoll ist jedem Treugeber bzw. Kommanditisten innerhalb von 3 Monaten nach der Beschlussfassung in Kopie von dem Investmentfonds zuzusenden. Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift sind innerhalb von vier Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären.
- (11) Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Absendung der an die Gesellschafter zu übersendenden Beschlussniederschrift durch eine gegen den Investmentfonds zu richtende Klage angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Auf die Folgen der Nicht- bzw. verspäteten Geltendmachung

von Mängeln werden die Gesellschafter mit Übersendung der Niederschrift hingewiesen.

## **§ 11 GESCHÄFTSJAHR/ JAHRESABSCHLUSS/ JAHRESBERICHT**

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet zum 31.12.2021.
- (2) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter des Investmentfonds und Prüfungsvermerk) ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den anwendbaren Vorschriften des KAGB und des HGB zu erstellen und offenzulegen.
- (3) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Komplementärin können sich bei der Erstellung des Jahresabschlusses des Investmentfonds der Unterstützung Dritter bedienen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen durch Gesellschafterbeschluss zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen und zu testieren. Der Jahresbericht ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.
- (4) Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts werden den Gesellschaftern die Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie die Bilanz mitgeteilt. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der vollständige und geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht auf Wunsch der Gesellschafter in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht diesem in Kopie zugesendet. Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss festgestellt.

- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

## **§ 12 GEWINN- UND VERLUSTBETEILIGUNG**

- (1) Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt, soweit nachfolgend nicht etwas anderes geregelt ist.
- (2) Abweichend von Abs. 1 werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Kommanditisten und Treugeber entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleich behandelt werden. Hierzu werden die beitretenden Kommanditisten und Treugeber von den nach ihrem Beitritt anfallenden Gewinnen oder Verlusten Vorabanteile erhalten, so dass sämtlichen Kommanditisten und Treugebern Gewinne oder Verluste aus der Beitrittsphase in gleicher anteiliger (nach dem Stand des Kapitalkontos I) Höhe zugerechnet sind.
- (3) Allen Kommanditisten und Treugebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Kommanditisten bzw. Treugebers.

## **§ 13 ENTNAHMEN UND GEWINNAUSZAHLUNG**

- (1) Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft

nicht für Investitionen verwendet wird bzw. vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft schlägt die Komplementärin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („**Ausschüttungen**“) zugelassen werden. Ausschüttungen werden jeweils im laufenden Geschäftsjahr oder spätestens bis zum Ende des Geschäftsjahres des Investmentfonds, in welchem die Bilanz erstellt wurde durchgeführt.

- (2) Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen nach Abs. 1 richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag).
- (3) Entnahmen führen nach Maßgabe des § 3 Abs. 7 dieses Vertrags und vorbehaltlich der §§ 171 ff. HGB nicht zum Wiederaufleben oder zu einer erneuten Begründung einer Einzahlungsverpflichtung.
- (4) Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen.

## **§ 14 VERGÜTUNG DER KOMPLEMENTÄRIN**

- (1) Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und die Übernahme der Geschäftsführung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,30 % der gezeichneten

Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

- (2) Die laufende Vergütung der Komplementärin richtet sich nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Bei einer Erhöhung bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer, erhöhen sich die genannten Bruttobeträge entsprechend.

### § 15 VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### § 16 INFORMATIONSD- UND KONTROLLRECHTE

- (1) Den Kommanditisten und Treugebern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu. Sie erhalten den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einsehen zu lassen.
- (2) Die Komplementärin hat alle Anleger jährlich mindestens einmal bis spätestens 30. September über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren (in der Regel durch Zusendung des Jahresberichts).

### § 17 ÜBERTRAGUNG VON KOMMANDITANTEILEN

- (1) Ein Kommanditist kann seinen Gesellschaftsanteil oder Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Komplementärin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten aus diesem Vertrag zum 01.01. des darauf folgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der Komplementärin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen nicht gegeben sind. Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Kommanditist seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden bei dem Investmentfonds und die Nichtausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrags. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen von Treugebern sinngemäß.
- (2) Der Komplementärin steht an der Beteiligung eines jeden Kommanditisten oder Treugebers einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Komplementärin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Komplementärin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vor-

kaufsrechts durch die Komplementärin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Komplementärin. Im Übrigen gelten für die hier vereinbarte Andienungsverpflichtung die gesetzlichen Bestimmungen für das Vorkaufsrecht entsprechend (§§ 463 ff. BGB).

- (3) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin zulässig.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 dieses Vertrags unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf sich oder einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % seiner gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) im Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrags mit dem zum Übertragungstichtag geltenden Euro-Betrag in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt der Treugeber. Im Übrigen gilt § 17 dieses Vertrags entsprechend.
- (5) Bei dem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 dieses Vertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur



einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

- (6) Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

## § 18

### DAUER DES INVESTMENTFONDS/ KÜNDIGUNG

- (1) Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist bis zum 30.06.2025 befristet, so dass mit Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden, sofern hierfür die in den Anlagebedingungen benannten Gründe vorliegen. Sämtliche übrigen Gesellschafter sind hierüber durch den Investmentfonds zu informieren.
- (2) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Gesellschafter (ggf. für diesen durch die Treuhandkommanditistin) oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Kommanditist des Investmentfonds kann den Investmentfonds vor dem Ablauf der für seine Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihm ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung.
- (3) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären. Sie wird mit Zugang bei dem Investmentfonds wirksam.

- (4) Die Regelungen über die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers mit der Treuhandkommanditistin bleiben hiervon unberührt. Die Beendigung des Treuhandvertrags (§ 14 des Treuhandvertrags) berührt die Wirksamkeit der für die Treuhandkommanditistin und den Treugeber geltenden Bestimmungen dieses Vertrags nicht. Der auf den Treugeber entfallende Gesellschaftsanteil ist in diesem Fall gemäß § 17 dieses Vertrags dem Treugeber selbst oder einem vom Treugeber benannten Dritten unmittelbar zu übertragen, soweit nicht die Treugeberstellung auf einen anderen Treugeber übertragen wird.

## § 19

### AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Gesellschafters obliegt der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung. Der Ausschluss ist dem Gesellschafter schriftlich bekannt zu geben.
- (2) Im Fall der Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters mangels Masse, der Pfändung des Gesellschaftsanteils des Gesellschafters, sowie für den Fall, dass der Gesellschafter Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 4 Abs. 7 bis 9 dieses Vertrags verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder falls der Gesellschafter zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten Personen gehört und dies zu erheblichen steuerlichen und/oder regulatorischen Nachteilen für den Investmentfonds und/oder die übrigen Gesellschafter führt, ist auch die Komplementärin berechtigt, diesen Gesellschafter aus dem Investmentfonds auszuschließen.
- (3) Der ausgeschlossene Gesellschafter trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Rege-

lung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Gesellschafters auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 22 dieses Vertrags zu verrechnen.

## § 20

### AUSSCHIEDEN AUS DEM INVESTMENTFONDS

- (1) Ein Kommanditist scheidet aus dem Investmentfonds aus, wenn:
  - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam aus wichtigem Grund gekündigt hat,
  - (b) er aus dem Investmentfonds ausgeschlossen worden ist,
  - (c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, oder
  - (d) das Gesellschaftsverhältnis durch einen Privatgläubiger des Kommanditisten gekündigt wurde.

Der Kommanditist scheidet zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der entsprechenden Kündigung bzw. Ausschlusserklärung aus dem Investmentfonds aus.

- (2) Die Komplementärin kann rechtsgeschäftlich nur aus dem Investmentfonds ausscheiden, sofern gleichzeitig eine neue Komplementärin eintritt (vgl. § 3 Abs. 1 dieses Vertrags). Ein Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Treuhandkommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde und ihr im Wege der Sonderrechtsnachfolge die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen sowie die Rechte und Pflichten aus den Treuhandverträgen mit den Treugebern übertragen wurden.



### § 21 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Beim Tod eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Gesellschafter sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten, grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Gesellschafter für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist – im Fall eines Kommanditisten – die Komplementärin bzw. – im Fall eines Treugebers – die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung fällt, als Kommanditist bzw. Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 dieses Vertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Fall der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 dieses Vertrags. Mehrere Erben haben bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, zusätzlich zu den Nachweisen gemäß § 21 Abs. 4 dieses Vertrags, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.
- (3) Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers, dessen Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten und verwaltet wird, richten sich nach § 13 des Treuhandvertrags.
- (4) Die Erben müssen sich gegenüber der Komplementärin durch Vorlage eines

Erbscheins legitimieren. Die Komplementärin ist berechtigt, anstelle des Erbscheins die jeweilige letztwillige Verfügung, auf der die Erbfolge beruht, oder einen sonstigen geeigneten Nachweis der Erbfolge zu akzeptieren. Im Fall der Testamentsvollstreckung genügt die Vorlage eines Testamentsvollstreckerzeugnisses. Für die Auseinandersetzung der Erben über einen Gesellschaftsanteil gelten § 17 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 dieses Vertrags entsprechend.

### § 22 FOLGEN DES AUSSCHIEDENS/ AUSEINANDERSETZUNGS- GUTHABEN

- (1) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.  
  
Scheidet ein Gesellschafter aus dem Investmentfonds aus, hat er Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das auf Basis seiner Konten gemäß § 6 dieses Vertrags zu ermitteln ist. Dabei wird von den handelsrechtlichen Buchwerten ausgegangen. Allerdings werden bei der Ermittlung des Guthabens die von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften) mit dem von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Grundlage von § 271 Abs. 3 KAGB ermittelten Verkehrswert angesetzt.
- (2) Das Auseinandersetzungsguthaben wird stets auf den 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt. Scheidet der Gesellschafter während des Geschäftsjahres aus, wird das Auseinandersetzungsguthaben auf den 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt. Entnahmen im laufenden Geschäftsjahr mindern, Einlagen im laufenden Geschäftsjahr erhöhen das Auseinandersetzungsguthaben.

- (3) Die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens wird von der Komplementärin vorgenommen. Im Streitfall erfolgt sie durch den gewählten Abschlussprüfer für die Prüfung des auf den Auseinandersetzungsstichtag aufgestellten Jahresabschlusses.
- (4) Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.
- (5) Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt als in vorstehendem Abs. 4 benannt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben auch nach dem Ermessen der Komplementärin früher ausgezahlt werden.
- (6) Der Anspruch richtet sich an den Investmentfonds. Eine persönliche Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere der Gründungsgesellschafter, für die Erfüllung des Anspruchs auf ein Auseinandersetzungsguthaben mit ihrem Privatvermögen ist ausgeschlossen.
- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit des Investmentfonds aus dem Investmentfonds aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

### § 23 LIQUIDATION

- (1) Nach Auflösung des Investmentfonds wird jegliches Gesellschaftsvermögen durch die

Komplementärin (der „Liquidator“) abgewickelt. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten des Investmentfonds gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.
- (3) Die danach verbleibenden Überschüsse stehen den Gesellschaftern, vorbehaltlich einer erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß § 6 Abs. 2 dieses Vertrags zu.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

## **§ 24 HANDELS- UND GESELLSCHAFTERREGISTER**

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für den Investmentfonds ein Register aller Gesellschafter mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Investmentfonds unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Wird die Aktualisierung unterlassen, kann z. B. die Ladung zur Gesellschafterversammlung dem Gesellschafter nicht zugehen.
- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Betei-

gung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilen.

- (3) Jeder Gesellschafter hat Kenntnis davon und erklärt mit seinem Beitritt zum Investmentfonds sein Einverständnis damit, dass die in § 24 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Daten im Rahmen dieses Vertrags datenverarbeitungstechnisch gespeichert und genutzt werden. Die Daten werden nach Beendigung der Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist.

## **§ 25 EINHEITLICHE UND GESONDERTE FESTSTELLUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN/ BESONDERE STEUERLICHE INFORMATIONEN**

- (1) Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit der Beteiligung) des Anlegers bzw. Kommanditisten können nicht bei der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden, sondern ausschließlich im Rahmen der Feststellungserklärung des Investmentfonds. Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, ihre Sonderbetriebsausgaben für das abgelaufene Kalenderjahr der Komplementärin unaufgefordert jeweils spätestens bis zum 31. März mitzuteilen und unter Vorlage von Belegen (Kopie reicht zunächst aus vorbehaltlich weiterer Anforderungen durch das Finanzamt) nachzuweisen.
- (2) Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin zum Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO (Abgabenordnung) und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im

Rahmen der Steuer- bzw. Feststellungs- veranlagungen des Investmentfonds nur über den Investmentfonds einzulegen. Dies gilt auch insoweit, als es sich um die Geltendmachung von persönlichen Ausgaben (Sonderbetriebsausgaben) sowie um Belange nach Ausscheiden eines Gesellschafters handelt, soweit Feststellungen und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin wird bereits mit Abschluss dieses Vertrags die an ihre Stelle tretende neue Komplementärin zur Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO bestellt.

- (3) Falls ein Anleger bzw. Kommanditist im Hinblick auf seine besondere steuerliche Situation auf Anfrage über die in der vorstehenden Regelung genannten Informationen hinaus zusätzliche steuerliche Daten benötigt (beispielsweise für Zwecke der Erbschaft- oder Schenkungsteuer), so können diesem die für die Zurverfügungstellung dieser zusätzlichen Informationen entsprechenden internen und externen Kosten in Rechnung gestellt werden.
- (4) Im Zuge der Umsetzung des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) wurde ein Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte insbesondere aus US-Quellen implementiert. Auf dieser Grundlage ist jeder Anleger bzw. Kommanditist verpflichtet, der Gesellschaft Informationen, Erklärungen und Formulare in der entsprechenden Form, auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen, zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder sonstigen Steuern zu erhalten, die (i) von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, (ii) auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder (iii) auf Zahlungen von

## ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger bzw. Kommanditisten erhoben werden. Sofern ein Anleger bzw. Kommanditist dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger bzw. der Kommanditist von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger bzw. Kommanditisten auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und er dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger bzw. Kommanditisten Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bzw. Kommanditist bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage; auf die Regelung des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags wird verwiesen.

### § 26 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (2) Soweit sich aus der Beteiligung an der Gesellschaft Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Änderung des Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall durch Gesetz die notarielle Form vorgesehen ist. Bei Gesellschafterbeschlüssen gilt die Schriftform durch die Protokollierung der Beschlüsse als gewahrt.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, anfechtbaren oder undurchführbaren Bestimmung vereinbaren die Gesellschafter eine wirksame und durchführbare Bestimmung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder anfechtbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte. § 139 BGB findet keine Anwendung.
- (6) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz des Investmentfonds, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern, sowie Gesellschafterbeschlüssen können als Aktiv- oder Passivprozesse von dem Investmentfonds selbst geführt werden.

München, den 07.04.2021

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Wolfgang Crispin-Hartmann

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Trust GmbH



ANLAGE III:  
TREUHANDVERTRAG

## TREUHANDVERTRAG

zwischen der

**DF Deutsche Finance Trust GmbH**  
geschäftsansässig in  
Leopoldstraße 156, 80804 München

– („**Treuhandkommanditistin**“) –

und

jeder Person, die der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG mittelbar über die Treuhandkommanditistin beiträgt

– („**Treugeber**“) –

## PRÄAMBEL

- (i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München („**Investmentfonds**“) im eigenen Namen auf Rechnung des Treugebers beteiligt.
- (ii.) Der Treugeber beabsichtigt, sich gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds („**Gesellschaftsvertrag**“) mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an dem Investmentfonds zu beteiligen.
- (iii.) Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag („**Treuhandvertrag**“) regelt in diesem Zusammenhang das Treuhand- und Geschäftsbesorgungsverhältnis zwischen Treuhandkommanditistin und Treugeber im Sinne eines zweiseitigen Geschäftsbesorgungsvertrags.

Dies vorausgeschickt, wird Folgendes vereinbart:

## § 1

### GEGENSTAND DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Dieser Treuhandvertrag kommt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Annahme durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Die Annahme des Beitrittsangebots eines Anlegers liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin, die die Beitrittsangebote von Anlegern jedoch stets nur im gegenseitigen Einvernehmen mit der Komplementärin des Investmentfonds annehmen wird.

Der Anleger hat die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag gemäß § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begründungsschreibens durch den Investmentfonds zu leisten.

Nach Eingang der entsprechenden Zahlung erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittsbestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

- (2) Der Inhalt des Treuhandvertrags richtet sich nach diesem Vertragstext, ergänzt durch die Angaben in der Beitrittserklärung. Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin ergänzend die Regelungen des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds. Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und

diesem Treuhandvertrag haben die Regelungen des Gesellschaftsvertrags Vorrang.

- (3) Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Treuhandkommanditistin, für ihn im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage („**Kommanditeinlage**“) nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags zu begründen und zu verwalten.
- (4) Der Treugeber bestätigt den Erhalt des Verkaufsprospekts des Investmentfonds einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen, und des Treuhandvertrags sowie ggf. die Informationen über das Widerrufsrecht und den Fernabsatz („**Zeichnungsunterlagen**“) mit seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung und dem Empfangsbekanntnis. Der Treugeber bestätigt, Text und Inhalt der Zeichnungsunterlagen gelesen zu haben. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nicht an der Erstellung des Inhalts oder an der Herausgabe der Zeichnungsunterlagen beteiligt. Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Zeichnungsunterlagen, insbesondere wertende Aussagen und Einschätzungen der Prospektverantwortlichen hat die Treuhandkommanditistin nicht geprüft. Treuhandkommanditistin und Treugeber sind sich darüber einig, dass die Treuhandkommanditistin zu solchen und auch zu anderen Prüfungen nicht verpflichtet ist. Das trifft insbesondere auch, aber nicht nur, auf die Bonität der beteiligten Gesellschafter und die Werthaltigkeit der beabsichtigten Kapitalanlagen zu.
- (5) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin mit anderen Treugebern weitere zweiseitige Treuhandverträge über das Halten und Verwalten von Kommanditanteilen an dem Investmentfonds abgeschlossen hat beziehungsweise abschließen wird. Die Treuhandverträge

sind in ihrem Bestand voneinander unabhängig. Zwischen den verschiedenen Treugebern wird keine Gesellschaft (auch keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder sonstige Rechtsgemeinschaft begründet und daher sind auf ihr Verhältnis untereinander die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar. Die Treuhandkommanditistin wird ihre Rechte und Pflichten bezüglich der Einlage ausschließlich gemäß dieses Treuhandvertrags in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wahrnehmen.

## **§ 2 DURCHFÜHRUNG DER KOMMANDITBETEILIGUNG**

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die mittelbare Kommanditbeteiligung für den Treugeber gemäß § 1 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags zu begründen, wenn sie die Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers gegenüber dem Treugeber erklärt hat. Die Treuhandkommanditistin ist dazu verpflichtet, wenn die Einlage gemäß § 3 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gezahlt ist.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die verschiedenen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis, also im Verhältnis zum Treugeber und zum Investmentfonds, handelt sie bezogen auf den vom Treugeber gezeichneten Anteil ausschließlich in dessen Auftrag und für dessen Rechnung, so dass der Treugeber wirtschaftlich einem Kommanditisten des Investmentfonds gleichsteht.
- (3) Soweit in diesem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, nimmt die Treuhandkommanditistin die mit dem treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil verbundenen Gesellschafter-

rechte und -pflichten im Auftrag und für Rechnung sowie gemäß den Weisungen des Treugebers wahr. Der Treugeber kann Weisungen schriftlich per Post oder Einwurf, per Telefax oder per E-Mail erteilen, soweit die Treuhandkommanditistin keine schriftliche Weisungserteilung verlangt. Die Treuhandkommanditistin kann sich für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben auf eigene Kosten geeigneter Berater, wie Steuerberater oder Rechtsanwälte, bedienen.

## **§ 3 LEISTUNG DER EINLAGE DURCH DEN TREUGEBER**

- (1) Der Treugeber ist verpflichtet, die von ihm gezeichnete Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrags und seiner Beitrittserklärung auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin innerhalb der dort genannten Frist einzuzahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen.
- (2) Mit Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber und der Annahme dieses Treuhandvertrags durch die Treuhandkommanditistin in Abstimmung mit der Komplementärin erhöht sich die von der Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers gehaltene Kommanditeinlage um den in der Beitrittserklärung angegebenen Betrag. Des Weiteren werden die Stimmverhältnisse angepasst. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin wird durch die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage nicht berührt.

## **§ 4 RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

- (1) Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung

an dem Investmentfonds erforderlichen Handlungen vor.

- (2) Die Treuhandkommanditistin übt die für den Kapitalanteil des Treugebers bestehenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, soweit dieser Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds.
- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Vollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

## **§ 5 RECHTE UND PFLICHTEN DES TREUGEBERS**

- (1) Im Innenverhältnis gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten für den Treugeber gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsvertraglichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt grundsätzlich für den Treugeber alle Rechte und Pflichten, die mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbunden sind, im eigenen Namen wahr. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne Rechte selbst wahrzunehmen, so muss er dies der Treuhandkommanditistin vorher

schriftlich mitteilen und von dieser eine schriftliche Bevollmächtigung einholen.

### § 6 ABTRETUNG/FREISTELLUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds und auf Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung des Investmentfonds in dem Umfang an den Treugeber ab, in dem sie dem Treugeber aufgrund des tatsächlich eingezahlten Kapitalanteils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an. Die Treuhandkommanditistin teilt dem Investmentfonds die Abtretung mit.
- (2) Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt, die nach § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von jeglicher Verpflichtung aus der Kommanditbeteiligung sowie von allen Verpflichtungen frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entstehen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags i. V. m. den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung abgegolten sind. Für den Fall, dass Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an den Treugeber ausbezahlt werden, können diese Beträge nicht erneut als Einlagen eingefordert werden. Die gesetzliche Regelung über die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB und § 8

Abs. 3 dieses Treuhandvertrags bleiben unberührt.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin ferner unwiderruflich und unbedingt von allen Ansprüchen Dritter, so auch der Finanzbehörden, frei, die gegen die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Der Treugeber ersetzt der Treuhandkommanditistin alle Schäden, die dieser bei Durchführung dieses Treuhandauftrages entstehen, es sei denn, die Treuhandkommanditistin würde bei Zugrundelegung des in § 10 Abs. 4 dieses Treuhandvertrags geregelten Haftungsmaßstabs haften.

Die Freistellung nach diesem § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags ist der Höhe nach beschränkt auf die auf die jeweilige Beteiligung des Treugebers anteilig entfallende Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

- (3) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage an die Treuhandkommanditistin oder eine Ausschüttung, die den Wert der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindert, die zugunsten eines Treugebers vorgenommen wird und durch die die vorstehende Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auflebt, wie die Haftung der Treuhandkommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Treugebers erfolgen. Der betroffene Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehende Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin hinzuweisen. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber (keine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber).
- (4) Die Treuhandkommanditistin überträgt hiermit zur Sicherung des Herausgabe-

spruchs des Treugebers aus diesem Treuhandvertrag aufschiebend bedingt auf dessen Beendigung dem dies annehmenden Treugeber den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten in dem Umfang, in dem sie ihn für den Treugeber hält. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags findet hierbei Anwendung.

### § 7 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG DES INVESTMENTFONDS/ WAHRNEHMUNG DES STIMMRECHTS SOWIE DER INFORMATIONSD- UND KONTROLLRECHTE

- (1) Bei Beschlussfassung einer Gesellschafterversammlung werden die Stimmrechte der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin ausgeübt, soweit sie nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags teilnehmen.
- (2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen des Investmentfonds persönlich teilzunehmen, es sei denn diese finden per Umlaufverfahren statt. Ihm wird die Einladung zur Gesellschafterversammlung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform nebst Anlagen übersandt. Entsprechendes gilt für sonstige Abstimmungen und Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Beabsichtigt der Treugeber, an Gesellschafterversammlungen oder Beschlussfassungen selbst teilzunehmen und das Stimmrecht auszuüben, so hat er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber zur Ausübung der Stimmrechte schriftlich bevollmächtigen und diese nicht selbst ausüben. Der Treugeber ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.



- (3) Die Treuhandkommanditistin kann das Stimmrecht hinsichtlich der von ihr für die verschiedenen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Anteile ihres Kommanditanteils unterschiedlich, und zwar nach Weisung des jeweiligen Treugebers ausüben.
- (4) Sofern der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, weist er die Treuhandkommanditistin hiermit an, das auf ihn entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben, sofern er der Treuhandkommanditistin nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Dies gilt jedoch nicht im Fall einer Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlagerrechte führt. In diesem Fall darf die Treuhandkommanditistin bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses (siehe § 10 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags) ihr Stimmrecht für einen Treugeber nur nach seiner vorherigen Weisung ausüben.
- (5) Der Treugeber erhält innerhalb von vier Wochen nach Erhalt durch die Treuhandkommanditistin von dem Investmentfonds eine Niederschrift über die Gesellschafterversammlung, Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit des Versammlungsprotokolls können nur in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erhoben werden. Eine Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen gemäß § 10 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrags muss der Treugeber auf eigene Kosten durchführen. Er hat seine entsprechende Absicht der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen und wird von dieser schriftlich zur Durchführung der für die Anfechtung erforderlichen Maßnahmen ermächtigt.
- (6) Dem jeweiligen Treugeber stehen Kontroll- und Informationsrechte nach § 16

HGB zu (siehe auch § 16 des Gesellschaftsvertrags), die grundsätzlich durch die Treuhandkommanditistin für den Treugeber ausgeübt werden. Die Treuhandkommanditistin reicht dabei erlangte Informationen an den Treugeber weiter. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne ihm zustehende Kontroll- und Informationsrechte selbst auszuüben, so hat er das der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber zur Ausübung der Rechte im Sinne des Gesellschaftsvertrags durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe schriftlich bevollmächtigen und diese insoweit nicht selbst ausüben.

## **§ 8 TREUHANDVERWALTUNG**

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das durch die Einzahlungen auf ihr Einzahlungskonto gebildete Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.
- (2) Der Treugeber ist entsprechend seiner geleisteten und auf das Kapitalkonto I bei dem Investmentfonds gebuchten Einlage als Treugeber aufgrund dieser Treuhandabrede am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin und damit mittelbar am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds anteilig beteiligt.
- (3) Wird, vorbehaltlich der Zustimmung des betroffenen Treugebers nach § 6 Abs. 3 dieses Vertrags, an die Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers die geleistete Hafteinlage zurückgewährt oder werden an die Treuhandkommanditistin Ausschüttungen geleistet und von dieser an den Treugeber weitergereicht, durch die der Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabgemindert ist oder wird, besteht die Freistellungsver-

pflichtung des Treugebers gemäß § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags, wenn in diesen Fällen die Treuhandkommanditistin zur Rückzahlung des den die Hafteinlage herabmindernden Betrags verpflichtet sein sollte, in dem Umfang wie der Wert seiner geleisteten Einlage infolge der erhaltenen Entnahmen unter den Betrag der dem Treugeber nach diesem Treuhandvertrag anteilig zuzurechnenden Hafteinlage herabgemindert ist, höchstens jedoch bis zu dem Betrag der anteilig auf ihn entfallenden Hafteinlage.

- (4) Im Fall des Ausscheidens eines Treugebers aus dem Investmentfonds gilt § 22 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

## **§ 9 WECHSEL IN DER KOMMANDITISTENSTELLUNG/ VERTRAGSÜBERNAHME**

- (1) Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt und nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags jederzeit schriftlich verlangen, dass die Treuhandkommanditistin den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil unmittelbar auf den Treugeber selbst oder einen von diesem benannten Dritten überträgt. Die Übertragung auf einen Dritten ist nur zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Mit der Übertragung endet der Treuhandvertrag. § 17 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.
- (2) Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten (Vertragsübernahme) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Komplementärin. Durch die Übertragung tritt der neue Treugeber in die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags ohne jede Einschränkung ein.
- (3) Voraussetzung für Übertragung des treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen

## ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

Kommanditanteils gemäß diesem § 9 ist die Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die die Treuhandkommanditistin ermächtigt, den Treugeber oder den Dritten als Kommanditisten zum Handelsregister anzumelden und auch zukünftig im Namen des beigetretenen Kommanditisten Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen.

### § 10 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hat die Zeichnungsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Der Treugeber erkennt an, dass eine derartige Verpflichtung der Treuhandkommanditistin nicht besteht und nicht bestanden hat. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für den Inhalt der Zeichnungsunterlagen, für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit, zur Werthaltigkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung sowie für den Eintritt des von dem Investmentfonds geplanten wirtschaftlichen Erfolges seiner Investitionen. Sie haftet ferner nicht für die vom Treugeber mit seiner Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner des Investmentfonds oder die Erfüllung der von diesem eingegangenen Verpflichtungen.
- (3) Die Haftung der Treuhandkommanditistin beschränkt sich auf die Erfüllung der in diesem Treuhandvertrag festgelegten Pflichten. Darüber hinaus übernimmt die Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber keine Verpflichtungen und Haftungen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass die Komple-

mentärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

- (4) Die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, haften soweit ihnen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin oder der Personen, die sie vertreten.
- (5) Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin bestehen nur, soweit der Treugeber nicht auf andere zumutbare Weise Ersatz verlangen kann. In jedem Fall ist die Treuhandkommanditistin nur zum Schadensersatz gegen Abtretung derartiger Ersatzansprüche verpflichtet, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
- (6) Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin sowie die Personen, die sie vertreten, insoweit im Verhältnis zum Treugeber von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

### § 11 VERGÜTUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrags sowie der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Kosten für vom Treugeber veranlasste Sondertätigkeiten (Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung etc.) kann die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung von dem betreffenden Treugeber ersetzt verlangen.

### § 12 TREUHANDREGISTER

- (1) Mit dem wirksamen Beitritt des Treugebers gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrags i. V. m. § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wird der Treugeber von der Treuhandkommanditistin in ein von dieser geführtes Treuhandregister eingetragen, das Namen und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle sonstige Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung enthält.
- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter des Investmentfonds, dass – soweit gesetzlich und auf Grundlage aktueller Rechtsprechung zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilt.

### § 13 TOD DES TREUGEBERS

- (1) Stirbt der Treugeber, wird das Treuhandverhältnis mit seinem Rechtsnachfolger (Erben oder Vermächtnisnehmer) fortgesetzt. Jeder Treugeber sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags genannten grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung des § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags fällt, als Treugeber durch

einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Falle der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags.

- (3) Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben haben diese einen gemeinsamen Vertreter zur Wahrnehmung ihrer Rechte in dem Investmentfonds zu benennen, der auch zur Entgegennahme von Geldleistungen berechtigt ist. Solange der oder die Rechtsnachfolger oder ein Testamentvollstrecker ihre Berechtigung nicht in geeigneter Weise – z. B. durch Erbschein – nachgewiesen haben oder solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt und dieser sich nicht legitimiert hat, ruhen die Rechte des verstorbenen Treugebers aus dem Treuhandverhältnis und dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts; die Treuhandkommanditistin nimmt die Rechte des verstorbenen Treugebers in dem Investmentfonds wahr. Zinsen stehen den Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht zu. Im Falle der Abtretung des Gesellschaftsanteils an die Treuhandkommanditistin entfällt die Pflicht zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters. Im Übrigen gilt § 21 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.
- (4) Für die Teilung des Gesellschaftsanteils im Rahmen der Auseinandersetzung gilt § 21 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

## **§ 14 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS**

- (1) Der Treuhandvertrag ist für die Dauer des Investmentfonds geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- (a) wenn sein Zweck – etwa im Falle der Beendigung des Investmentfonds – erreicht ist,
  - (b) wenn sein Zweck – etwa im Falle der Ausschließung aus dem Investmentfonds – endgültig fortgefallen ist,
  - (c) durch „Umwandlung“ der mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung gemäß § 9 dieses Treuhandvertrags,
  - (d) wenn die Treuhandkommanditistin ohne einen Nachfolger aus dem Investmentfonds ausscheidet,
  - (e) wenn der Treugeber aus sonstigen Gründen aus dem Investmentfonds ausscheidet, oder
  - (f) wenn in der Person des Treugebers ein zum Ausschluss eines Gesellschafters berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags vorliegt.
- (2) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. § 18 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht insbesondere, soweit die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin der Investmentfonds gekündigt oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden.

## **§ 15 INSOLVENZ DER TREUHAND- KOMMANDITISTIN/KÜNDIGUNG DURCH PRIVATGLÄUBIGER**

- (1) Für den Fall, dass die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, oder dass bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird, und/oder für den Fall, dass ein Privatgläubiger der Treuhandkommanditistin den Investmentfonds kündigt, tritt diese hiermit den von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten entsprechend der von ihm eingezahlten Einlage an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber ab, damit er unmittelbar die Stellung als Kommanditist des Investmentfonds einnehmen oder den Kommanditanteil auf eine neue Treuhandkommanditistin übertragen kann. Die Abtretung des Kommanditanteils an den Treugeber ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers bzw. der neuen Treuhandkommanditistin als Kommanditist kraft Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.
- (2) § 15 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gilt entsprechend, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse abgelehnt oder von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil ausgebracht werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus wichtigem Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet oder von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil ausgebracht werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus wichtigem Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet.

### § 16 AUSSCHIEDEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN AUS DEM INVESTMENTFONDS

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds aus und wird der Investmentfonds mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt, so kann der Treugeber die Umwandlung seiner von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditeinlage in eine Direktbeteiligung gem. § 9 dieses Treuhandvertrags oder die Fortführung des Treuhandvertrags durch den neuen Treuhandkommanditisten verlangen. Äußert sich der Treugeber innerhalb einer Frist von vier Wochen seit der Bestellung des neuen Treuhandkommanditisten nicht, so gilt dies als Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den neuen Treuhandkommanditisten.

### § 17 SELBSTKONTRAHIEREN/ VERTRETUNG DES TREUGEBERS/ UNTERVOLLMACHT

Die Treuhandkommanditistin handelt als mittelbarer Vertreter des Treugebers im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, im gleichen Umfang Untervollmachten zu erteilen.

### § 18 RECHNUNGSLEGUNG/ BERICHTSPFLICHT

(1) Der Investmentfonds führt für jeden Treugeber die für diese in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten. Die Treuhandkommanditistin unterstützt den Investmentfonds bei der Treuhandbuchhaltung, indem sie ihm die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt. Die Treuhandbuchhaltung kann auf Vorschlag der Treuhandkommanditistin zusammen mit dem Jahresabschluss dem Abschlussprüfer des Investmentfonds zur Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit vorgelegt werden.

(2) Die Treuhandkommanditistin leitet an den Treugeber die von dem Investmentfonds mitgeteilten Informationen über wesentliche Geschäftsvorfälle weiter. Im Übrigen macht der Investmentfonds dem Treugeber jährlich den Jahresbericht des Investmentfonds gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags zugänglich und der Treugeber erhält diesen auf Anfrage in Kopie zugesandt. Die Treuhandkommanditistin fertigt auf Basis des Jahresberichtes einen kurzen Treuhandbericht an.

### § 19 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Soweit sich aus diesem Treuhandvertrag Ansprüche auf Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Treuhandvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Schriftliche Mitteilungen an den Treugeber erfolgen durch einfachen Brief, Telefax oder E-Mail an die in der Beitrittserklärung angegebene Adresse. Der Treugeber kann seine Adresse durch schriftliche Mitteilung an die Treuhandkommanditistin abändern. Die Abänderung wird wirksam zwei Wochen nach Eingang der Mitteilung.

(3) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel. Auf die feste Verbindung dieses Treuhandvertrags mit einer Urkunde sowie mit etwaigen Ergänzungen oder Nachträgen wird verzichtet.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung ist diejenige

wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vorschrift am nächsten kommt. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung. § 139 BGB findet keine Anwendung.

(5) Treugeber und Treuhandkommanditistin werden den Abschluss dieses Treuhandvertrags vertraulich behandeln. Von der Vertraulichkeitsverpflichtung bleiben unberührt die Offenlegung des Treuhandverhältnisses gegenüber den Steuerbehörden oder sonstige vom Gesetz zwingend vorgeschriebene Fälle.

(6) Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vorsorglich wird vereinbart, dass etwaige ausländische Vorschriften, die aufgrund einer ausländischen Staatsangehörigkeit oder eines im Ausland befindlichen Sitzes des Treugebers oder aus sonstigen Gründen zur Anwendung kommen, vom Treugeber eigenverantwortlich zu prüfen sind. Der Treugeber hat der Treuhandkommanditistin etwaige Wirksamkeits- oder Vollzugshindernisse für diesen Treuhandvertrag unverzüglich mitzuteilen. Verstößt der Treugeber gegen die vorstehenden Pflichten, ist er der Treuhandkommanditistin zum Ersatz des ihr daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

München, den 07.04.2021

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Wolfgang Crispin-Hartmann

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Trust GmbH







**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH**

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -10

funds@deutsche-finance.de  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Dieser Verkaufsprospekt wurde Ihnen überreicht durch: