



DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND **21**

VERKAUFSPROSPEKT

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

– CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO.

GESCHLOSSENE INVKG



DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND 21

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 21

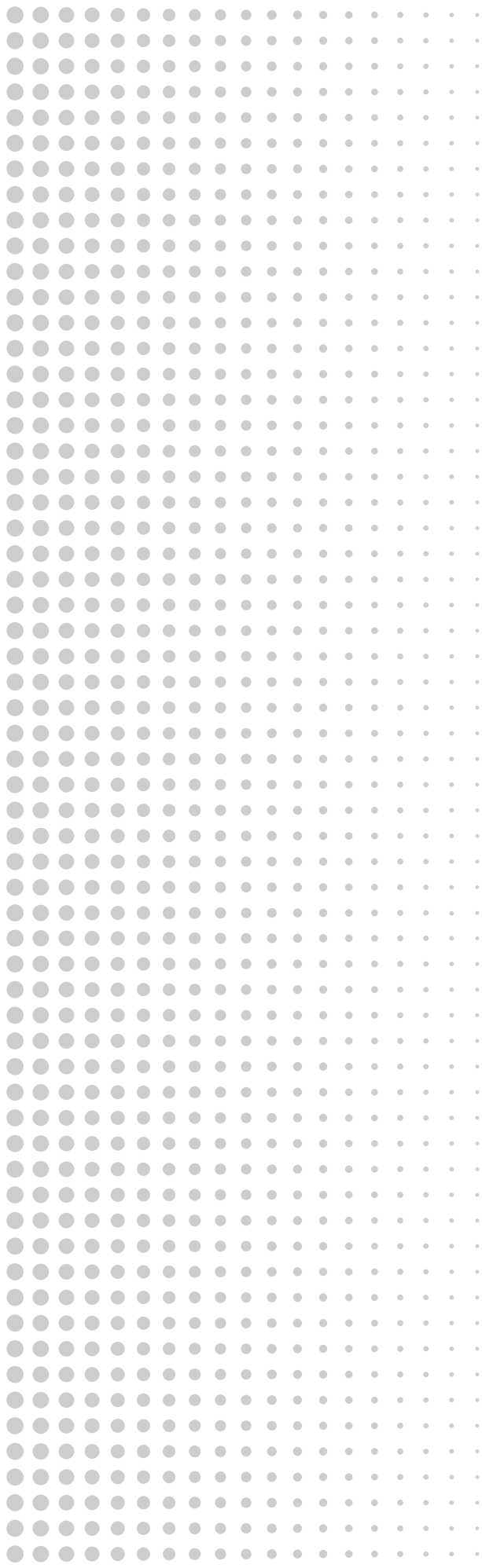
CLUB DEAL BOSTON IV

1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG	7
1.1. Prospektverantwortung	8
2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK	9
2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots	10
2.2. Anlageobjekte des Investmentfonds im Überblick	11
2.3. Anlegerkreis	12
2.4. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds	12
3. ANTEILE	15
3.1. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	16
3.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	16
3.2.1. Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung	16
3.2.2. Haftung des Anlegers	17
3.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Anlegers	17
3.3. Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds	18
3.3.1. Unternehmensgegenstand	18
3.3.2. Kommanditkapital	18
3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur	18
3.3.4. Informations- und Kontrollrechte, Mitwirkungsrechte, Informationspflichten	18
3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden	19
3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen	19
3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen	20
3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge	21
3.4. Der Treuhandvertrag	21
3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin	22
3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin	22
3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	22
4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	23
4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH	24
4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG	27
4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG	27
4.4. Vergütung der KVG	28
4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	28
4.6. Vergütungspolitik der KVG	28
5. DIE VERWAHRSTELLE	29
5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben	30
5.2. Vergütung der Verwahrstelle	30
5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	30
6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	31

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES	33
7.1. Allgemeines	34
7.2. Zulässige Vermögensgegenstände	34
7.3. Anlageziel und finanzielle Ziele des Investmentfonds, Anlagestrategie und Anlagepolitik	34
7.4. Anlageobjekte des Investmentfonds	35
7.4.1. Standort der Anlageobjekte	35
7.4.2. Angaben zu den Anlageobjekten	38
7.4.3. Angaben zur Investitionsstruktur	49
7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	54
7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann	54
7.6.1. Derivate und Fremdkapital	54
7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen	54
7.7. Regeln für die Vermögensbewertung	54
7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	54
7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Gelddarlehen, Forderungen, Fremdwährung	55
7.8. Liquiditätsmanagement	55
7.9. Interessenkonflikte	56
7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten	56
7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte	56
7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten	57
7.11. Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten	58
8. RISIKEN	59
8.1. Risikoprofil des Investmentfonds	60
8.2. Risiken der Beteiligung	60
8.2.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds	60
8.2.2. Risiken aus der Beteiligung als Anleger an dem Investmentfonds	69
8.2.3. Steuerliche Risiken	74
8.3. Profil des typischen Anlegers	78
9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN	81
9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds	82
9.1.1. Mittelverwendung	83
9.1.2. Mittelherkunft	83
9.2. Kosten	84
9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag	84
9.4. Laufende Kosten	84
9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten	85
9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote	86
9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds	86

10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	87
10.1. Investition und Finanzierung der Anlageobjekte	88
10.2. Erträge aus den Anlageobjekten	90
10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	92
10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen	92
10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds	93
11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN	95
11.1. Allgemeine Hinweise	96
11.2. Nichtanwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes	96
11.3. Einkommensteuer	96
11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb	97
11.5. Gewinnerzielungsabsicht	97
11.6. Ermittlung der Einkünfte	97
11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses	97
11.8. Betriebsausgabenabzug	97
11.9. Qualifikation der Gesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur aus deutscher steuerlicher Sicht	98
11.10. Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen	98
11.11. Progressionsvorbehalt	98
11.12. Zinseinkünfte	99
11.13. Gewerblicher Grundstückshandel beim Anleger	99
11.14. Außensteuergesetz (AStG)	99
11.15. Ausgabeaufschlag	100
11.16. Behandlung der Ausschüttungen	100
11.17. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung	100
11.18. Regelung über Verluste	100
11.19. Besteuerungsverfahren	101
11.20. Gewerbesteuer	101
11.21. Erbschaft- und Schenkungsteuer	101
11.21.1. Besteuerungsrecht	101
11.21.2. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer	101
11.21.3. Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA	102
11.22. Umsatzsteuer	102
11.22.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung	102
11.22.2. Geschäftsführungsvergütung	102
11.22.3. Vergütung der KVG	103
11.22.4. Haftungsvergütung	103
11.23. Ausländische Anleger	103
11.24. Besteuerung in den USA	103
11.24.1. Qualifikation des Investmentfonds und der Gesellschaften in den Investitionsstrukturen aus US-steuerlicher Sicht	103
11.24.2. Behandlung der Gesellschaften innerhalb der Investitionsstrukturen für US-Steuerzwecke	103
11.24.3. Besteuerung laufender Einkünfte auf Ebene der Zweckgesellschaften	104
11.24.4. US-Steuererklärungspflichten	104
11.24.5. Besteuerung von Ausschüttungen auf Ebene der Zweckgesellschaften	105
11.25. FATCA und OECD-Informationspflichten	105

12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG	107
12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG	108
12.2. Bestehende Dienstleistungsverträge	109
12.2.1. Eigenkapitalvermittlungsvertrag	109
12.2.2. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung	109
12.2.3. Steuerberatung	109
13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER	111
13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds	112
13.2. Geschäftsjahr	112
13.3. Jahresabschlussprüfer	112
14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS	113
15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 d BGB I. V. M ARTIKEL 246 b EGBGB	115
15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	116
15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen	119
16. GLOSSAR	123
ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN	127
ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG	133
ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG	147



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 21 – Club Deal Boston IV – 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: 01.06.2022

München, den 01.06.2022



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Investment GmbH



Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Investment GmbH



Dr. Florian Delitz, 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 BETEILIGUNGSANGEBOTS

Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
Name des Alternativen Investmentfonds	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
Gründungsdatum	16.03.2022
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 116018
Geplantes Kommanditkapital	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 200 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
Beteiligungsart	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.
Mindestbetrag der Kommanditeinlage	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Beitrittsphase	Bis zum 30.06.2023. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2023 zu verlängern.
Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
Laufzeit des Investmentfonds	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2026. Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. 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.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss^{1,2}	140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) PROGNOSE Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.
Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Komplementärin	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Treuhandkommanditistin	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

² Nach US-Steuern. In Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt.

2.2. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien an der Ecke South Street und Earle Street sowie am Windsor Place, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen, sowie in mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden („Anlageobjekte“).

Die Labor- und Büroimmobilie an der Ecke South Street und Earle Street („Anlageobjekt 99 South Street“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung zwölf oberirdische und fünf unterirdische Geschosse umfassen. Die elf oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 34.400 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 35.300 m². Die fünf unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen.

Die Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place („Anlageobjekt 0 Windsor“) soll auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück neu errichtet werden und nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse umfassen. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden sollen, verfügen

über eine Nettomietfläche von ca. 27.000 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 900 m² flexibel nutz- und vermietbare Flächen zur Verfügung, die gesamte Nettomietfläche beträgt somit ca. 27.900 m². Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um mehrere Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 23.800 m² („Anlageobjekt Grundstücke“). Die Grundstücke liegen mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den neu entstehenden Boynton Yards Campus, wo derzeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus entsteht, der Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und öffentliche Grünflächen umfasst. Die erste Phase der Boynton Yards-Campusentwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt und ein zweites Labor- und Bürogebäude befindet sich derzeit im Bau.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht hinsichtlich der beiden neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilien darin, sich als Co-Investor an diesen beiden Anlageobjekten zu beteiligen und das Co-Investment jeweils bis zur Veräußerung der Anlageobjekte zu halten. Bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, die beiden Anlageobjekte zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investmentfonds auszuschütten. Die Anlagestrategie hinsichtlich der Grundstücke besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.) um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem po-

tenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Wohnungen und Einzelhandelsflächen errichtet werden können. Im Rahmen der durch den Investmentfonds getätigten Investition in die Grundstücke werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. Die Grundstückseinheiten sind für zusätzliche Labor-, Büro-, Mehrfamilien- oder andere Zwecke vorgesehen. Im Rahmen der Anlagestrategie soll jede Grundstückseinheit je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat fortentwickelt und sukzessive veräußert werden. Die diesbezüglich erzielten Veräußerungsgewinne (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) sollen an die Anleger des Investmentfonds ausgeschüttet werden.

Nähere Angaben zu den Anlageobjekten finden sich in Kapitel 7.4.1. und 7.4.2 (Seiten 35 ff.) des Verkaufsprospekts.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Anlageobjekte erfolgt über die Beteiligung an mehreren Immobiliengesellschaften, die jeweils über separate Investitionsstrukturen in die Anlageobjekte investieren. Nähere Angaben zu den Investitionsstrukturen für die Anlageobjekte finden sich in Kapitel 7.4.3. (Seiten 49 ff.) des Verkaufsprospekts.

Auf Basis des plangemäßen Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 200 Mio. USD wird der Investmentfonds im Rahmen der jeweiligen Investitionsstruktur als Co-Investor jeweils als Minderheitsgesellschafter mittelbar an den Anlageobjekten beteiligt sein.

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

2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

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 -optimierung sein, der in zwei Immobilienprojektentwicklungen sowie in mehrere Grundstücke mit jeweiligem Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert.

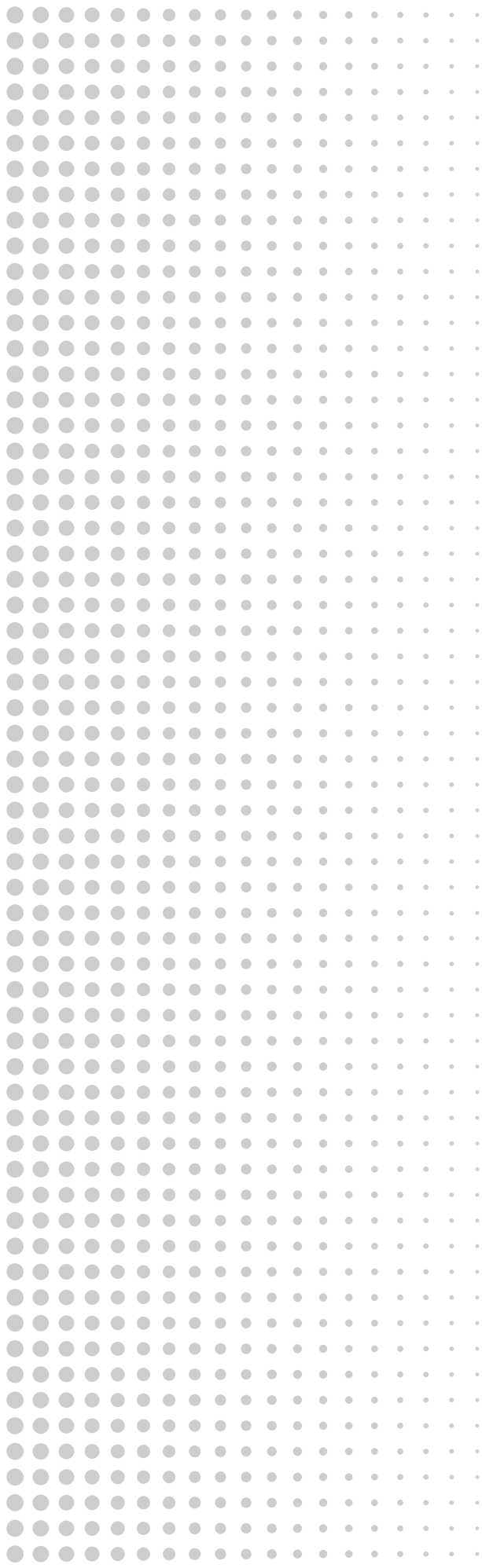
Dabei müssen die Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Interessenten sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags 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.

2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
A. MITTELVERWENDUNG				
I. INVESTITION				
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten		171.000.000	81,43 %	85,50 %
Zwischensumme Investition		171.000.000	81,43 %	85,50 %
II. INITIALKOSTEN				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		25.000.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		6.420.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		2.380.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		600.000	0,29 %	0,30 %
Zwischensumme Initialkosten		34.400.000	16,38 %	17,20 %
III. LIQUIDITÄTSRESERVE				
		4.600.000	2,19 %	2,30 %
Summe Mittelverwendung		210.000.000	100,00 %	105,00 %
B. MITTELHERKUNFT				
I. KOMMANDITKAPITAL				
		200.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL				
		0	0 %	0 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG				
		10.000.000	4,76 %	5,00 %
Summe Mittelherkunft		210.000.000	100,00 %	105,00 %

*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 die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken durch den Investmentfonds aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalabrufen hinsichtlich der Anlageobjekte 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 Verkaufsprospekt im Kapitel 9.1. (Seiten 82 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 133 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 30.06.2023 möglich. Die Komplementärin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2023 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 Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils 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 ANLEGRERS

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 vergleichbares 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 ANLEGRERS

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 30.06.2023 schrittweise auf plangemäß 200 Mio. USD zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 30.06.2023 erreicht sein, kann die Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 200 Mio. USD bis spätestens zum 31.12.2023 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“, Seiten 27 f.).

Treuhandkommanditistin und Gründungskommanditistin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH mit Sitz in München. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränder-

lich 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 133 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 Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen ab-

weichenden 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 31.12.2026 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. Hier von abweichend werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so

3. ANTEILE

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 Auszahlungen 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, SCHLICHTUNGSTELLEN

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkommanditistin und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechts-

beziehungen 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 An gelegenheit 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 ent-

geltlichen 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“, Seiten 16 f.).

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 ausgeschlossenen 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 147 ff.). Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an dem Investmentfonds im eigenen Namen aber für 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

3. ANTEILE

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, auf Auszah-

lung 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 Aufforderung bei der Komplementärin.



4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Firma	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009
Stammkapital	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (mit 100 %-Anteil), München
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz jeweils geschäftsansässig, Leopoldstraße 156, 80804 München
Aufsichtsrat	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 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG,

- » DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – 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 31.03.2022)

NAME AIF	EINZAHLUNGS-ART	VOLUMEN	PLATZIERUNGSSENDE	LAUFZEIT	ASSET-KLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIEL-INVESTMENTS	VERLAUF
DF Deutsche Finance Investment Fund 20 – Club Deal Boston III – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	(geplant) 100 Mio. USD	31.12.2022	4,0 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen	0	in Platzierung
DF Deutsche Finance Investment Fund 19 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	(geplant) 35 Mio. EUR	30.06.2022	14,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	2	in Platzierung/ Investitionsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 18 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	(geplant) 35 Mio. EUR	30.06.2022	6,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	4	in Platzierung/ Investitionsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 17 – Club Deal Boston II – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	58 Mio. USD	30.08.2021	4,0 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen	1	Projektentwicklungsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	79 Mio. USD	30.06.2021	8,5 Jahre	Immobilien	USA	Büroimmobilie	1	Nutzungsphase
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	0	Liquidationsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	100 Mio. EUR	30.06.2021	7,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	9	Investitionsphase
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	6	Investitionsphase
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	8	Investitionsphase
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	6	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	13	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	10	Investitionsphase

4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 31.03.2022)

NAME AIF	EINZAHLUNGS-ART	VOLUMEN	PLATZIERUNGS-ENDE	LAUFZEIT	ASSET-KLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIEL-INVESTMENTS	VERLAUF
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	14	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	15	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	18	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	18	Investitionsphase
AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	17,3 Mio. EUR	30.06.2014	11,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	7	Investitionsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	4	Liquidationsphase
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, Gewerbepark/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	8	Liquidationsphase

Aufgelöstes Investmentvermögen (Publikums-AIF)

PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG

Der erste von der Deutsche Finance Group im September 2006 als sog. geschlossener Fonds gemäß dem Vermögensanlagegesetz 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.

DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG

Der inländische geschlossene Publikums-AIF DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG („**Investment Fund 15**“) wurde von der KVG im November 2019 aufgelegt. Das geplante Kommanditkapital des Investment Fund 15 in Höhe von 40 Mio. USD wurde von Anlegern bis Ende des Jahres 2019 gezeichnet. Der Investment Fund 15 hat das von den Anlegern eingezahlte Kapital mittelbar in eine neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, sowie in mehrere Grundstücke, die an die Labor- und Büroimmobilie angrenzen, investiert. Im Dezember 2021 konnte die errichtete Labor- und Büroimmobilie vorzeitig an einen institutionellen Investor verkauft werden. Ebenso konnten die Grundstücke bzw. die Anteile an den die Grundstücke mittelbar haltenden Immobiliengesellschaften im 4. Quartal 2021 und im 1. Quartal 2022 schneller als geplant an institutionelle Investoren verkauft werden. Vor diesem Hintergrund haben die Anleger des Investment Fund 15 die vorzeitige Auflösung des Investment Fund 15 zum 31.03.2022 beschlossen (geplante Laufzeit des Investment Fund 15 gemäß Verkaufsprospekt: 31.12.2022). Die KVG hat aufgrund der Rückflüsse aus den vorgenannten Verkäufen der Anlageobjekte bereits im 1. Quartal 2022 eine vorzeitige Ausschüttung an die Anleger in Höhe von 140,1 % der jeweils geleisteten Kommanditeinlage (inkl. Rückzahlung der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) vorgenommen (prognostizierter Gesamtmittelrückfluss des Investment Fund 15 gemäß Verkaufsprospekt: 140 % der jeweils geleisteten Kommanditeinlage, inkl. Rückzahlung der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts befindet sich der Investment Fund 15 in der Liquidationsphase.

4.2. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUSICHTSRAT DER KVG

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

Stefanie Watzl ist seit 01.01.2017 Geschäftsführerin der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Portfolioverwaltung, Christoph Falk seit 01.05.2019 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Risikomanagement und Dr. Florian Delitz seit 01.05.2022 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH im Bereich Investmentfondsadministration. 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 Rupiotta 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 Bewertung, 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 wurde 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.

4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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 Anlagebedingungen 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 (ohne Ausgabeaufschlag; 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 einmalige 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 109).

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 beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. 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

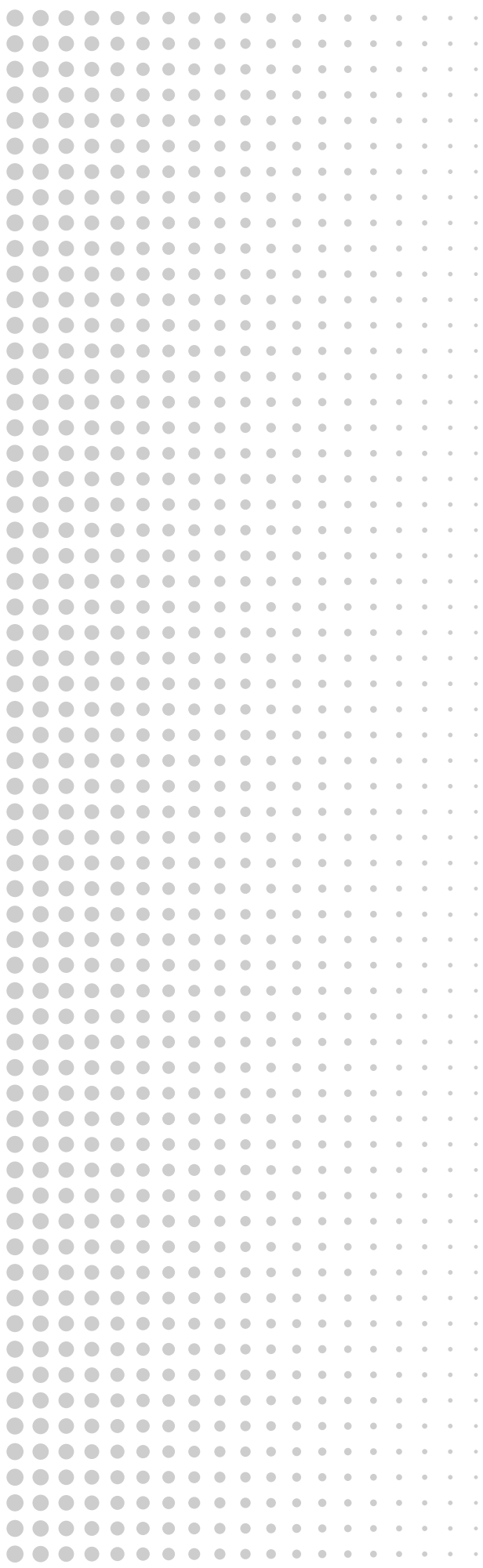
Zur angemessenen Abdeckung potentieller Berufshaftungsrisiken wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 25 Abs. 6 KAGB neben dem originär erforderlichen Anfangskapital zusätzliche Eigenmittel vorhalten.

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, deren Verhältnismäßigkeit regelmäßig bewertet wird.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der KVG können im Internet unter 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 Vorschriftsmissachtungen 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 ANLAGEGEGEN- STANDES

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

7.1. ALLGEMEINES

Mit dem Investmentfonds soll Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven Club Deal ermöglicht werden, der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist und der zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien sowie mehrere Grundstücke, welche baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen, umfasst, die jeweils in Somerville im Großraum Boston, Massachusetts, USA, belegen sind.

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

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 und Infrastruktur-Projektgesellschaften, können vorliegend entfallen, da diese Vermögensgegenstände nach Maßgabe der Anlagebedingungen von dem Investmentfonds nicht unmittelbar erworben werden dürfen.

Die für die Investition in die Anlageobjekte 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 der beiden Labor- und Büroimmobilien sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der beiden Labor- und Büroimmobilien sowie der zusätzlich erworbenen Grundstücke anteilig partizipieren.

Bezüglich der geplanten Vermietung der beiden Labor- und Büroimmobilien und der Veräußerung der beiden Labor- und Büroimmobilien sowie der zusätzlich erworbenen Grundstücke wird für die Anleger über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) nach US-Steuern (in Deutschland Freistellung der Einkünfte von der Besteuerung unter Progressionsvorbehalt) angestrebt.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 87 ff.) dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Investmentfonds noch keine Investition in die Anlageobjekte getätigt bzw.

Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte abgegeben.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 59 ff.) verwiesen.

ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

ANLAGEOBJEKTE

Die Anlagestrategie des Investmentfonds ist die mittelbare Investition in folgende Anlageobjekte:

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 Labor- und Büroimmobilie an der South Street und Earle Street sowie in eine neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilie am Windsor Place. Beide Labor- und Büroimmobilien befinden sich in Somerville, Massachusetts, USA, und sollen unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweisen und an mehrere Mieter vermietet werden. Darüber hinaus investiert der Investmentfonds über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mittelbar in mehrere Grundstücke, die an der Windsor Street und /oder der South Street in Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen

oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Im Rahmen der Investition in die Anlageobjekte sind nachfolgende in den Anlagebedingungen verbindlich festgeschriebenen Anlagegrenzen einzuhalten:

BANKGUTHABEN, GELDMARKT-INSTRUMENTE

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 der vorstehend genannten Anlageobjekte 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 Immobiliengesell-

schaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

WÄHRUNGSRISSIKO

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. 18 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 der Anlageobjekte, deren Entwicklung und Errichtung, Vermietung und Veräußerung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

7.4. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS

7.4.1. STANDORT DER ANLAGEOBJEKTE

Der Standort der Anlageobjekte befindet sich in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt. Die jeweiligen Grundstücke befinden sich in Somerville jeweils auf dem bzw. mittelbar oder unmittelbar angrenzend an den Boynton Yards Campus, wo derzeit ein großer Wissenschafts- und Innovationscampus, der erstklassige Labor- und Bürogebäude, Wohnungen und reichlich öffentliche Grünflächen umfassen soll, entsteht. Die erste Phase der Boynton Yards-Campusentwicklung, ein Labor- und Bürogebäude in der 101 South Street, wurde Ende 2021 fertiggestellt und ein zweites Labor- und Bürogebäude befindet sich derzeit im Bau. Boynton Yards grenzt unmittelbar an den Kendall Square, ein Stadtviertel im benachbarten Stadtteil East Cambridge, welcher Heimat vieler der weltweit führenden Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen ist.

BOSTON REGION & WIRTSCHAFT

Boston ist die Hauptstadt und bevölkerungsreichste Stadt des Commonwealth of Massachusetts in den Vereinigten Staaten. Sie umfasst ca. 125 km² und ist die 24. bevölkerungsreichste Stadt in den Vereinigten Staaten von Amerika. Mit einer geschätzten Bevölkerung von rd. 675.600 Einwohnern im Jahr 2020 ist sie zudem auch die bevölkerungsreichste 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 Millionen 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,

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

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 eine Gentrifizierung erfahren hat, 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 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“ an-

gepriesen. 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 der Metropolregion Boston ist mit 39 Jahren nur ein Jahr älter als 38 in den Vereinigten Staaten und ist deutlich wohlhabender. Die Vereinigten Staaten erwirtschaften lediglich 71,2 % des durchschnittlichen jährlichen Haushaltseinkommens der Metropolregion Boston und 70,2 % des medianen jährlichen Haushaltseinkommens. Der große Einkommensunterschied lässt sich auf den Anteil der Personen mit einem Jahreseinkommen von 100.000 Dollar oder mehr zurückführen, die Metropolregion Boston übertrifft die Vereinigten Staaten um 16,5 % in dieser Kategorie. Dieser Einkommensunterschied ergibt sich daraus, dass in der Metropolregion Boston wesentlich mehr Personen einen Bachelor-Abschluss oder sogar einen höheren Abschluss halten im Vergleich zu den Vereinigten Staaten.

Zwischen 2011 und 2021 sank die Arbeitslosenquote im Großraum Boston mit einer durchschnittlichen jährlichen Rate von 2,4 %, verglichen mit der landesweiten Arbeitslosenquote, die im Jahresdurchschnitt um 4,9 % sank und liegt aktuell bei rd. 4 %. Die Arbeitslosenquote im Großraum Boston wird zwischen 2022 und 2026 voraussichtlich um eine durchschnittliche jährliche Rate von 1,5 % sinken.

Zusammenfassend profitiert die Metropolregion Boston von ihrer industriellen Vielfalt, in deren Mittelpunkt eine Vielzahl von High-Tech-Arbeitsplätzen im Bereich Software- und Biomedizintechnik steht. Der Pool an talentierten Arbeitskräften wird durch die jüngsten Absolventen der nahe gelegenen Harvard University und dem Massachusetts Institute of Technology (MIT) gespeist, die den Trend zu einer schnellen vertikalen Einkommensmobilität fortsetzen, was die demografische Entwicklung der Region unterstützt, in der die Menschen im Vergleich zu den restlichen Vereinigten Staaten jährlich etwa 40.000 Dollar mehr verdienen. Obwohl die

Metropolregion Boston im Vergleich zu den restlichen Vereinigten Staaten eine höhere Impfquote aufweist, behält sich die Region vor, auch zukünftig COVID-19 Maßnahmen anzuwenden, um den Schutz der Bevölkerung zu gewährleisten.

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 2020 hat die Stadt eine Gesamtbevölkerung von 81.045 Menschen. Mit einer Fläche von 4,12 Quadratmeilen hat die Stadt damit eine Dichte von 19.671 Einwohnern pro Quadratmeile. Sie ist somit die am dichtesten besiedelte Stadt 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 dramatische 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 für ein Zeitalter der Transformation recht einzigartig situiert, weshalb kommerzielle Projektentwickler ein Auge auf die Stadt geworfen haben. Mit dem lokalen Talent-Pool, der geographischen Nähe zu den Universitäten und Forschungseinrichtungen, 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 häufen, wenn die Biowissenschafts-Branche vom Kendall Square in die Außenbereiche expandiert. In den nächsten Jahren werden die Laborflächen in der Gegend von Somerville, in der sich die Biowissenschaftsbranche ansiedelt, weiter 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 Milliarden 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 erreichen, mit dem Auto sogar in ca. 20 Minuten. Zudem steht das Langzeitprojekt der Green Line Extension (GLX) kurz vor Fertigstellung. 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. Der Linienverkehr zur Union Square Station, welche die nächstgelegene Station des Boynton Yards Campus ist, wurde Ende März 2022 aufgenommen. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung an die Stadt Boston vom Standort der Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte im Stadtteil Boynton Yards umfasst. Da die verfügbaren Leerstandsflächen in den bestehenden Clustern immer weiter abnehmen und andernorts somit zu erhöhter Nachfrage führen, sollten sowohl Union Square als auch Boynton Yards zukünftig weitere gewerbliche Büromieter anziehen, die neue Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und somit auch dazu beizutragen, dass sich die Steuerbemessungsgrundlage der Stadt erhöht. Die neue Transit-Station des Union Square stellt eine wichtige Anbindung an das regionale Transitsystem dar und die Erneuerungsmaßnahmen in der Nachbarschaft werden die alternde Infrastruktur wesentlich aufwerten. Die früher industriell genutzten 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, neue Einkaufsmöglichkeiten, Freiflächen und Wohnmöglichkeiten werden zu einer möglichst vielfältigen Umgebung beitragen, welche heutzutage einen wesentlichen Aspekt bei der Bürovermietung darstellt.

Mit neuen Labor- und Büroflächen, Wohngebäuden, Einzelhandels-, Grün- und Freiflächen wird das Projekt das Bostoner Innovationsökosystem erweitern, indem die nächste große Konzentration von Life-Science- und Technologieunternehmen gefördert wird. Die Neugestaltung sieht Projektentwicklungen von ca. 223.000 m² im Bereich der Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs vor, die in den nächsten Jahren voraussichtlich über 1.000 Wohnungen, ca. 111.500 m² an Labor- und Innovationsflächen, ca. 13.000 m² 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 der

Anlageobjekte des Investmentfonds auswirken.

BOSTON BÜRO- UND LABORFLÄCHENMARKT

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 Clusterrung 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.

Die Biowissenschaftsbranche florierte im gesamten Großraum Boston bis 2021, und das letzte Quartal des Jahres 2021 hat nicht enttäuscht. Mit rekordverdächtigen Risikokapitalfinanzierungen in den ersten drei Quartalen 2021, stetigem Beschäftigungswachstum und unersättlicher Mieternachfrage beendete die Life-Science-Branche das Jahr auf Rekordniveau. Bostons Ökosystem aus Universitäten, medizinischen Forschungseinrichtungen und Kapitalquellen bietet eine starke Grundlage und einen Motor für eine Branche, die den letzten Jahren und bis 2021 ein exponentielles Wachstum verzeichnet.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Neue Laborentwicklungen, egal ob Neubauten oder Umbauten, verzeichneten eine starke Vermietungsaktivität. Im Jahr 2021 wurden rd. 130.000 m² Laborflächen fertiggestellt, von denen 98,2 % vorvermietet waren. Für das Jahr 2022 werden weitere Laborflächen von rd. 418.000 m² erwartet, von denen bereits 67,5 % vorvermietet sind. Die Pipeline besteht aus weiteren rd. 511.000 m² speziell gebauter Laborflächen und weiteren rd. 103.000 m² an Umbauten, die voraussichtlich in den Jahren 2023 und 2024 fertiggestellt werden. Im Bau befindliche, speziell angefertigte Laborgebäude verzeichneten im vierten Quartal 2021 eine extrem starke Vermietung. Umwandlungen von Büro- in Laborgebäude verzeichneten ebenfalls eine konstante Vermietungsaktivität.

Im vierten Quartal 2021 erreichte die Vermietungsgeschwindigkeit mit insgesamt 223.000 m² ein Rekordhoch. Dies ist unter anderem auf die Unternehmen von Flagship Pioneering, die insgesamt über 37.000 m² in Cambridge und Boston angemietet haben, zurückzuführen. Private Unternehmen, die größtenteils mit Risikokapital finanziert wurden, trieben die Vermietungsaktivitäten während des vierten Quartals 2021 nach oben. Auf diese Unternehmen entfielen 72 % der insgesamt 50 abgeschlossenen Mietverträge. Von den Unternehmen, die im vierten Quartal Laborverträge unterzeichnet haben, schlossen 18 davon eine Venture Capital-Finanzierungsrunde im Laufe des Jahres 2021 ab. Diese wachstumsstarken Mieter, von denen fast alle ihre wissenschaftliche Arbeit in einem Inkubator im Großraum Boston begonnen haben, haben zusammen 2,5 Milliarden Dollar aufgebracht, mit denen die Anmietung von über rd. 93.000 m² Laborfläche allein im vierten Quartal 2021 finanziert wurde.

Im vierten Quartal 2021 wurde eine positive Nettoabsorption von fast 177.000 m² in der Life-Science-Branche verzeichnet und das Jahr endete mit einer positiven Absorption von etwa 483.000 m². Die Absorption im vierten Quartal 2021 fand überwiegend in den etablierten Gebieten von Cambridge, Boston, Watertown und Waltham statt. Da die Nach-

frage stärker denn je war, stiegen die Angebotsmieten um 4,2 % gegenüber dem dritten Quartal 2021 und beendeten das Jahr bei 97,73 \$ pro Quadratmeter (NNN). In East Cambridge, dem Epizentrum des Biowissenschaftszentrums, stiegen die Angebotsmieten um 2,1 % auf 125,67 \$ pro Quadratfuß (NNN), und in Seaport stieg die Miete um 1,2 % auf 104,49 \$ pro Quadratfuß (NNN).

Da in den kommenden drei bis zwölf Monaten nur sehr begrenzte Flächen zur Verfügung stehen werden, sind die Unternehmen gezwungen, sich nicht nur außerhalb der städtischen Kernmärkte umzusehen, sondern in einigen Fällen mehr Fläche anzumieten als sie unmittelbar benötigen. Mehrere Unternehmen haben im vierten Quartal 2021 neue Mietverträge unterzeichnet, mit der Strategie, einen kleinen Teil ihrer Fläche für ein oder zwei Jahre auf dem Markt unterzuzumieten, sodass sie über die Immobilie bereits verfügen und dann im Laufe der Zeit die gesamte Fläche nutzen können. So können die Unternehmen durch die Untervermietung kurzfristig Investitionen ausgleichen und die Flächen stehen langfristig zur Verfügung, um ihr Wachstum zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach Laborflächen ist im gesamten Ballungsraum nach wie vor extrem hoch. Während 2021 stieg die Nachfrage aufgrund der vielen Venture Capital-Finanzierungen, die in den Markt strömten, aber auch aufgrund größerer, etablierter Unternehmen, die expandieren wollen. Entwickler und Eigentümer profitieren von dieser Nachfrage mit neuen, zweckgebundenen Projekten und Umnutzungen.

Die Knappheit an stabilen Investitionen hat Investoren dazu veranlasst, in Umwandlungs-/Entwicklungsprojekte als primäres Mittel für den Zugang zu diesem Sektor zu investieren. Die Projekte, die sich institutionelles Kapital für Umwandlungsprojekte beschafft haben, sind zahlreich und sind erfolgreich, da sie den Bedürfnissen von Life-Science-Unternehmen im Frühstadium gerecht werden. Zudem tragen mehrere erfolgreiche Projekte, u. a. die erfolgreiche Vermietung von 101 South Street in Boynton Yards, dazu bei, dass sich Somerville zu Bostons neuestem Life-Science-Cluster entwickelt.

Die im März 2020 einsetzende Rezession, ausgelöst durch die COVID-19-Pandemie, war kurz und steil. Im Jahr 2021 erholte sich die Wirtschaft wieder, doch Mitte des Jahres führten Inflationsängste und die Delta-Variante zu einer anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit. Mit 5,7 % verzeichnete das Wirtschaftswachstum den größten jährlichen Anstieg seit 1984. Während diese Zahl zwar beeindruckend ist, zeigt sie aber auch, welchen Schaden das Coronavirus im Vorjahr angerichtet hat. Als Folge der dramatischen Veränderungen in den Jahren 2020 und 2021 erwartet Moody's, dass sich die Wirtschaft im Jahr 2022 abschwächen wird. Die derzeitigen Coronavirus-Varianten verbunden mit den geopolitischen Spannungen und der ersten Zinserhöhung seit 2018 werfen einen Schatten auf jede wahrgenommene oder prognostizierte wirtschaftliche Mäßigung.

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19 PANDEMIE

Die im März 2020 einsetzende Rezession, ausgelöst durch die COVID-19-Pandemie, war kurz und steil. Im Jahr 2021 erholte sich die Wirtschaft wieder, doch Mitte des Jahres führten Inflationsängste und die Delta-Variante zu einer anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit. Mit 5,7 % verzeichnete das Wirtschaftswachstum den größten jährlichen Anstieg seit 1984. Während diese Zahl zwar beeindruckend ist, zeigt sie aber auch, welchen Schaden das Coronavirus im Vorjahr angerichtet hat. Als Folge der dramatischen Veränderungen in den Jahren 2020 und 2021 erwartet Moody's, dass sich die Wirtschaft im Jahr 2022 abschwächen wird. Die derzeitigen Coronavirus-Varianten verbunden mit den geopolitischen Spannungen und der ersten Zinserhöhung seit 2018 werfen einen Schatten auf jede wahrgenommene oder prognostizierte wirtschaftliche Mäßigung.

7.4.2. ANGABEN ZU DEN ANLAGEOBJEKTEN

ANLAGEOBJEKTE

Der Investmentfonds investiert in den Bau zweier Labor- und Bürogebäude auf dem Boynton Yards Campus sowie den Erwerb mehrerer mittelbar und unmittelbar angrenzender Grundstücke und die damit verbundenen Infrastrukturverbesserungen zur Unterstützung der Entwicklung des restlichen Campus.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Bei dem ersten Gebäude, in welches der Investmentfonds investiert, handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie auf einem voraussichtlich ca. 3.400 m² großen Grundstück, gelegen an der Ecke South Street und Earle Street („99 South Street“) in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen über-

wiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Der Bau des Labor- und Bürogebäudes stellt bereits die dritte Immobilienprojektentwicklung auf dem Boynton Yards Campus dar. Das 12-stöckige Labor- und Bürogebäude soll über eine Nettomietfläche von rd. 35.300 m² verfügen. Im Erdgeschoss sind rd. 900 m² und Flächen für Unternehmen der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie möglicherweise Einzelhandel geplant. Die Stockwerke eins bis elf sind als Labor- und Büroflächen gedacht. Die unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für ca. 270 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Die Grundkonstruktion des Gebäudes wird aus Stahl und Mauerwerk bestehen. Das Fundament der Labor- und Büroimmobilie wird aus Stahlbetondecken bestehen. Die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse werden durch eine Stahlrahmenkonstruktion gestützt. Die Fassade der Labor- und Büroimmobilie soll aus einer gläsernen Vorhangfassade bestehen. Für die Abdichtung der Flachdachkonstruktion der Labor- und Büroimmobilie wird eine wasserdichte Membranabdeckung verwendet. Es ist geplant Thermofenster mit Aluminiumrahmen zu verwenden. Die Errichtung der Labor- und Büroimmobilie orientiert sich hinsichtlich des Innenausbau an einem typischen Top-Büro-/Laborgebäude. Die Stockwerkskonfiguration wird erst bekannt sein, wenn die Mieter ihre individuellen Ausbaupläne fertiggestellt haben. Die Gebäudesysteme werden ein typisches Büro/Labor-Verhältnis von etwa 50:50 ermöglichen. Das Gebäude soll der Flächennutzungsverordnung entsprechen, die verlangt, dass neue Laborgebäude die Mindestanforderungen an eine LEED Platin Zertifizierung durch nachhaltige und leistungsstarke Gebäudestrategien erfüllen. 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 Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant und die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2025 erfolgen.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Bei dem zweiten Gebäude, in welches der Investmentfonds investiert, handelt es sich um eine neu zu errichtende Immobilie auf einem voraussichtlich ca. 3.000 m² großen Grundstück, gelegen am Windsor Place („0 Windsor“) in Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Der Bau des Labor- und Bürogebäudes stellt dann die vierte Immobilienprojektentwicklung auf dem Boynton Yards Campus dar. Das 9-stöckige Labor- und Bürogebäude soll über eine Nettomietfläche von rd. 27.900 m² verfügen. Im Erdgeschoss sind rd. 900 m² Flächen für Unternehmen der Kunst- und Kreativwirtschaft sowie möglicherweise Einzelhandel geplant. Die Stockwerke eins bis acht sind als Labor- und Büroflächen gedacht. Die unterirdischen Geschosse sollen als Parkgarage für ca. 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter dienen.

Die Grundkonstruktion des Gebäudes wird aus Stahl und Mauerwerk bestehen. Das Fundament der Labor- und Büroimmobilie wird aus Stahlbetondecken bestehen. Die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse werden durch eine Stahlrahmenkonstruktion gestützt. Die Fassade der Labor- und Büroimmobilie soll aus einer gläsernen Vorhangfassade bestehen. Für die Abdichtung der Flachdachkonstruktion der Labor- und Büroimmobilie wird eine wasserdichte Membranabdeckung verwendet. Es ist geplant Thermofenster mit Aluminiumrahmen zu verwenden. Die Errichtung der Labor- und Büroimmobilie orientiert sich hinsichtlich des Innenausbau an einem typischen Top-Büro-/Laborgebäude. Die Stockwerkskonfiguration wird erst bekannt sein, wenn die Mieter ihre individuellen Ausbaupläne fertiggestellt haben. Die Gebäudesysteme werden ein typisches Büro/Labor-Verhältnis von etwa 50:50 ermöglichen. Das Gebäude soll der Flächennutzungsverordnung entsprechen, die verlangt, dass neue Laborgebäude die Mindestanforderungen an eine LEED Platin Zertifizierung durch nachhaltige und leistungsstarke Gebäudestrategien erfüllen. Die LEED-Zertifi-

zierung (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 Baubeginn ist für das vierte Quartal 2023 geplant und die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2026 erfolgen.

ANLAGEOBJEKTE: GRUNDSTÜCKE

Der Investmentfonds wird auch mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke erwerben und damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen finanzieren, um den entstehenden Boynton Yards Life-Science-Campus zu erweitern. Hinsichtlich eines der Grundstücke, das sog. „Columbia-Grundstück“, hat die Objektgesellschaft, an der sich der Investmentfonds mittelbar beteiligen wird, bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen. Auf Basis dieses Kaufvertrages soll das Grundstück im November 2022 erworben werden. Dabei handelt es sich um ein ca. 16.400 m² großes Grundstück, das aus 4 Parzellen besteht, gelegen an der Windsor Street, der Columbia Street, und Conlon Court, südlich des Boynton Yard Campus auf der gegenüberliegenden Seite der South Street.

Für weitere zwei Grundstücke, das „Horace“- sowie das „Ward“-Grundstück, hat die Partnerschaft aus Deutsche Finance America, DLJ Real Estate Capital Partners und Leggat McCall Properties LOI-Vereinbarungen (LOI – „Letter of Intent“ bzw. Absichtserklärung) abgeschlossen. Das „Ward“ Grundstück, gelegen an der South Street, Horace Street und Ward Street mit ca. 4.300 m² soll ebenfalls im November 2022 angekauft werden, während das „Horace“ Grundstück, gelegen an der South Street, Horace Street und Ward Street mit ca. 3.100 m² im Frühjahr/Frühsummer 2023 jeweils von mehreren Verkäufern erworben werden soll. Beide Grundstücke liegen direkt nebeneinander und östlich des Boynton Yards Campus, beginnend mit dem Horace Grundstück auf der dem Campus gegenüberliegenden Seite der Harding Street.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Zudem hat die Partnerschaft mehrere Parzellen identifiziert, die an die hauptsächlich zu erwerbenden Grundstücke mittelbar und unmittelbar angrenzen und die genutzt werden könnten, um die Gestaltung von Straßen und Gebäuden zu vereinfachen sowie potenziell erschwinglichen Wohnraum oder öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen, der genutzt werden könnte, um die angrenzenden Gebiete zu sanieren und zusammenhängende Parkflächen anstelle baufälliger Gebäude zu schaffen.

GENERALUNTERNEHMERVERTRAG

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Hinsichtlich der Errichtung des „99 South Street“-Gebäudes soll von der Objektgesellschaft, der Building 3 Owner LLC bis Ende Oktober 2022 ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Objektgesellschaft noch keinen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Es ist vorgesehen, Shawmut Woodworking & Supply, Inc. d/b/a Shawmut Design and Construction 560 Harrison Avenue Boston, MA 02118 („Generalunternehmer“) für die Errichtung der Immobilie zu beauftragen. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie ist geplant einen garantierten Höchstbetrag in Höhe von ca. 247,00 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 Objektgesellschaft vorgenommen werden können. Das Bauvorhaben soll über eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert werden, durch die für die Objektgesellschaft während der Bauphase der Immobilie nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt sein sollen.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Hinsichtlich der Errichtung „0 Windsor“-Gebäudes soll von der Objektgesellschaft, der Windsor Place Owner LLC bis Ende November 2023 ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Objektgesellschaft noch keinen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Es wurde noch keine finale Entscheidung getroffen, welcher Generalunternehmer beauftragt werden soll. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie ist geplant einen garantierten Höchstbetrag in Höhe von ca. 202,00 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 Objektgesellschaft vorgenommen werden können. Das Bauvorhaben soll über eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert werden, durch die für die Objektgesellschaft während der Bauphase der Immobilie nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt sein sollen.

ANLAGEOBJEKT: GRUNDSTÜCKE

Da hinsichtlich der Grundstücke keinerlei Bautätigkeiten durchgeführt werden sollen, sondern die Grundstücke nur baurechtlich neu beplant werden sollen, werden bezüglich der Grundstücke keine Generalunternehmerverträge abgeschlossen.

BUSINESS PLAN

Die Projekte werden 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 Be-

reich Biowissenschaften im Großraum Boston und hat bereits ein Labor- und Bürogebäude auf dem Boynton Yards Campus entwickelt und fertiggestellt, während sich ein weiteres Labor- und Bürogebäude bereits im Bau befindet.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Der Business Plan für das erste Anlageobjekt „99 South Street“, sieht den Bau eines 12-stöckigen Labor- und Bürogebäudes mit einer Gesamtnettomietfläche von ca. 35.300 m² vor. Es ist geplant die Labor- und Büroflächen des Anlageobjekts zu einer Grundmiete von 110 USD pro RSF (RSF – „Rentable Square Feet“) pro Jahr, mit einer jährlichen Erhöhung von 3 % an mehrere Mieter zu vermieten. Die mietfreie Zeit soll jeweils 3 Monate betragen. Es ist geplant die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag („NNN“) auszugestalten. 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 andere Nebenkosten hinzu. Die Rahmenbedingungen der Mietverträge sollen Mieterausbaukosten für die Labor- und Büroflächen in Höhe von 250 USD pro vermietbarem Quadratfuß (RSF – „Rentable Square Feet“) beinhalten, die von der Objektgesellschaft getragen werden sollen. Für das Erdgeschoss werden 60 USD pro vermietbarem Quadratfuß angenommen.

Die flexibel nutzbaren und vermietbaren Flächen im Erdgeschoss sollen zu einer Grundmiete von 20 USD pro RSF pro Jahr, ebenfalls mit einer jährlichen Mietsteigerung von 3 %, vermietet werden. Die 270 Parkplätze in den fünf unterirdischen Geschossen sollen für eine Jahresmiete von 4.200 USD pro Parkplatz mit einer jährlichen Mietsteigerung von 3 % vermietet werden.

Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der ersten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen sein.

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

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE O WINDSOR PLACE

Der Business Plan für das zweite Anlageobjekt „O Windsor“, sieht den Bau eines neunstöckigen Laborbürogebäudes mit einer Gesamt-nettomietfläche von ca. 27.900 m² vor. Es ist geplant die Labor- und Büroflächen des Anlageobjekts zu einer Grundmiete von 115 USD pro RSF pro Jahr, mit einer jährlichen Erhöhung von 3 % an mehrere Mieter zu vermieten. Die mietfreie Zeit soll jeweils 3 Monate betragen. Es ist auch hier geplant die Mietverträge jeweils als Triple-Net-Mietvertrag auszugestalten. Die Rahmenbedingungen der Mietverträge sollen Mieterausbaukosten für die Labor- und Büroflächen in Höhe von 250 USD pro vermietbarem Quadratfuß beinhalten, die von der Objektgesellschaft getragen werden sollen. Für das Erdgeschoss werden 60 USD pro vermietbarem Quadratfuß angenommen.

Die flexibel nutzbaren und vermietbaren Flächen im Erdgeschoss sollen zu einer Grundmiete von 20 USD pro RSF pro Jahr, ebenfalls mit einer jährlichen Mietsteigerung von 3 %, vermietet werden. Die 250 Parkplätze in den vier unterirdischen Geschossen sollen für eine Jahresmiete von 4.200 USD pro Parkplatz mit einer jährlichen Mietsteigerung von 3 % vermietet werden.

Die Vermietungsmaßnahmen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2026 abgeschlossen sein.

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

ANLAGEOBJEKT: GRUNDSTÜCKE

Der Businessplan für die Grundstücke sieht vor, mit dem Planungsausschuss der Stadt Somerville an dem Genehmigungsverfahren zusammen zu arbeiten, um einen zweiten Boynton Yards Master Plan zu verwirklichen. Dieser soll, angelehnt an den bereits existierenden Masterplan, zusätzlich die Grundstücke von Columbia und Horace/Ward umfassen und Baurecht für vier zusätzliche Labor- und Bürogebäude und ein zusätzliches Wohngebäude

enthalten. Der Erwerb des Columbia Grundstücks ist für November 2022 vorgesehen und es wird angestrebt dort rd. 73.000 m² Büro- und Laborflächen und rd. 21.000 m² für Wohnbebauung zu entwickeln.

Beim Horace-Grundstück sollen zum März, bzw. Juni 2023 insgesamt 3 Grundstückspartzellen gekauft werden. Derzeit erlaubt der bestehende Bebauungsplan ein 5-stöckiges F&E-Büro und die derzeitige Bebauung verbietet Verbrennungsanlagen, was die Nutzbarkeit für Biowissenschaften einschränkt. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans sieht künftig ein 6-stöckiges Life-Science-Gebäude mit rd. 10.200 m² Laborfläche und 3.700 m² Wohnfläche vor.

Beim Ward-Grundstück, welches ebenfalls im November 2022 gekauft werden soll, sind derzeit zwei Gebäude mit einer Fläche von jeweils rd. 5.500 m² für Biowissenschaften mit einer Höhenbeschränkung von 4 Stockwerken und ineffizienten Bodenplatten in einem anderen Bezirk als der Rest des Campus (außerhalb des Boynton Yards Overlay District) vorgesehen. Das angestrebte Genehmigungsverfahren sieht ein 6-stöckiges, rd. 16.700 m² großes Life-Science-Gebäude mit effizienteren Grundrissen vor.

Es ist zu beachten, dass hinsichtlich der Grundstücke unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt werden. Vielmehr sollen die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammengelegt bzw. aufgeteilt werden, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu beplant werden und die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchgeführt werden (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.) um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Wohnungen und Einzelhandelsflächen errichtet werden können.

MIETERSTRUKTUR UND MIETVERTRÄGE

Aufgrund der Anzahl der verschiedenen Anlageobjekte sowie der jeweils geplanten diversifizierten Mieterstruktur innerhalb der Anlageobjekte „99 South Street“ und „O Windsor“ 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 ist zu beobachten, dass Beschränkungen weiterhin aufgehoben werden und Aktivitäten, wie Reisen und Essen gehen auf das Niveau von vor der Pandemie zurückkehren. Es wird eine Stabilisierung der Trendlinien in den meisten Anlageklassen beobachtet, da man die Auswirkungen der Impfungen sehen kann und man sich der Herdenimmunität nähern dürfte. Trotz der Bedrohung durch neue Corona-Varianten ist die Unsicherheit der ersten Monate der Pandemie durch klarere Erwartungen und Prognosen über die Entwicklung von Anlageklassen und einzelnen Immobilien ersetzt worden. Die Erfahrungen im Rahmen der Projektentwicklung der bereits verkauften Labor- und Büroimmobilie „101 South Street“ und der im Bau befindlichen Projektentwicklung der Labor- und Büroimmobilie „808 Windsor“ zeigten, dass es zu keinen größeren Verzögerungen am Bau gekommen ist und man sich größtenteils im Zeitplan bewegt. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Somerville funktioniert zudem einwandfrei, da Somerville und alle anderen Städte die öffentlichen Geschäfte auf Online-Tools umgestellt haben, sodass auch hier keine größeren Verzögerungen zu erwarten sind.

ALTLASTEN

Hinsichtlich der Grundstücke, in die der Investmentfonds mittelbar investiert und auf denen die Labor- und Büroimmobilien errichtet werden sollen, wurden durch Haley & Aldrich, einem Beratungsunternehmen für Umwelt- und Ingenieurwesen, jeweils ein Phase-I-Umwelt-Untersuchungsbericht (ASTM Phase I

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Environmental Site Assessment) in Übereinstimmung mit den Vorgaben des ASTM-Standards E 1527-13 durchgeführt. Der Zweck dieses Berichts besteht darin „Anerkannte Umweltbedingungen“ (Recognized Environmental Conditions (REC)), „Historische RECs“ (Historical RECs (HREC)), oder „Kontrollierte RECs“ (Controlled RECs (CREC)) zu identifizieren. Laut ASTM-Standard E 1527-13 sind RECs definiert als das Vorhandensein oder wahrscheinliche Vorhandensein gefährlicher Substanzen oder Erdölerzeugnisse in, auf oder an einem Grundstück: 1) aufgrund einer Freisetzung in die Umwelt, 2) unter Bedingungen, die auf eine Freisetzung in die Umwelt hinweisen, oder 3) unter Bedingungen, die eine wesentliche Gefahr einer zukünftigen Freisetzung in die Umwelt darstellen.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Am 1. Juli 2019 hat Haley & Aldrich, Inc. einen ASTM Phase I Environmental Site Assessment Report für den nördlichen Teil des Grundstücks, auf dem das „99 South“-Gebäude errichtet werden soll, erstellt. Diese Untersuchung ergab keine Hinweise auf RECs in Verbindung mit dem betreffenden Standort. Ein HREC wurde während dieser Phase I identifiziert. Eine weitere Untersuchung wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht empfohlen, jedoch wurden meldepflichtige Konzentrationen von Schadstoffen in Auffüllungsböden auf einem großen Teil des betreffenden Standorts festgestellt. Die Verunreinigungen wurden auf die historische Auffüllung des Geländes (städtische Aufschüttung) und die Nutzung in diesem Gebiet zurückgeführt. Obwohl keine fortführende Untersuchung empfohlen wurde, wurde darauf hingewiesen, dass die Bedingungen am betreffenden Standort, falls zukünftige Bau- oder Sanierungsmaßnahmen geplant sind, die Durchführung von Maßnahmen zur Handhabung des kontaminierten Bodens im Rahmen des Massachusetts Contingency Plan (MCP) erfordern, wenn dieser ausgegraben und abtransportiert würde.

Seit dem ersten Bericht vom 1. Juli 2019 wurden Haley & Aldrich die Ergebnisse einer Due-Diligence-Prüfung zur Verfügung gestellt, die im Jahr 2016 von einem Unternehmen durchgeführt wurde, das die Immobilien letztendlich nicht erworben hat. Während dieser Due-Diligence-Untersuchungen wurden meldepflichtige Konzentrationen von Arsen, 1,2,4-Trimethylbenzol und halbflüchtigen organischen Verbindungen (SVOCs) in der Füllung und der oberen Tonschicht dieses Teils des Grundstücks entdeckt. Am 9. April 2020 wurde nach dem Erwerb des Grundstücks ein Release Notification Form (RNF) beim Umweltschutzministerium von Massachusetts (MassDEP) eingereicht. Am 9. April 2021 wurde ein weiterer Untersuchungsbericht mit aktualisierten Informationen an MassDEP übermittelt.

Derzeit werden weitere unterirdische Untersuchungen, einschließlich Probenahmen und Analysen von Boden und Grundwasser durchgeführt. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben diese Untersuchungen keine weiteren Erkenntnisse ergeben, die nicht mit denen im Bericht vom 9. April 2021 beschrieben übereinstimmen, jedoch sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht alle Ergebnisse des laufenden Untersuchungsprogramms abschließend überprüft worden bzw. liegen noch nicht vor.

Der Umweltbericht von Haley & Aldrich, Inc. für das südliche Teil des Grundstücks („Lot 5“) datiert vom 10. Dezember 2019. Bei den von Haley & Aldrich im August und September 2017 durchgeführten Untersuchungen des Untergrunds wurden in den von „Lot 5“ entnommenen Bodenproben Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), VOC, TPH, Zink und natürlich vorkommendem Arsen festgestellt, die über den jeweiligen meldepflichtigen Konzentrationen lagen. Verschiedene Untersuchungen und Meldungen an MassDEP wurden zum damaligen Zeitpunkt empfohlen.

Eine kontrollierte anerkannte Umweltbedingung (Controlled Recognized Environmental Condition, CREC) wurde ebenfalls identifiziert.

Diese steht im Zusammenhang mit dem Vorhandensein von Blei im Boden von „Lot 5“ und der Durchführung einer Maßnahme zur Beseitigung von Altlasten (URAM) in der South Street. Im Jahr 2001 wurde der bestehende gepflasterte Parkplatz auf dem Grundstück errichtet und eine Aktivitäts- und Nutzungsbeschränkung (Activity and Use Limitation - AUL), eingetragen. Diese gilt für den Moment weiterhin und verbietet die Nutzung als Wohngebiet, Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte oder Erholungsgebiet und den Anbau von Pflanzen für den menschlichen Verzehr. Ebenso verbietet sie die Verlagerung von Boden unter dem Pflaster ohne ein LSP-Gutachten (LSP - Licensed Site Professional, ähnlich einem „Sachverständigen für Bodenverunreinigungen“) und verlangt die Instandhaltung des Pflasters. Somit konnte die Situation aus aufsichtsrechtlicher Sicht abgeschlossen werden, diese hängt jedoch von der AUL und der Instandhaltung des Belags auf der Parzelle ab.

Am 13. Dezember 2021 und 17. Januar 2022 übermittelte Haley & Aldrich wie empfohlen verschiedene Reports und einen Maßnahmenplan an MassDEP. Die Boden- und Grundwasserdaten, die für die Reports vom 17. Januar 2022 verwendet wurden, entsprechen den Daten, die im Bericht vom 10. Dezember 2019 präsentiert wurden.

Derzeit werden noch zusätzliche unterirdische Untersuchungen, einschließlich Probenahmen und Bodenanalysen vorgenommen. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben sich keine weiteren Erkenntnisse ergeben, die nicht mit den im Bericht vom 10. Dezember 2019 beschriebenen übereinstimmen, jedoch sind noch nicht alle Ergebnisse des laufenden Untersuchungsprogramms abschließend überprüft worden bzw. liegen noch nicht vor.

Seit der Erstellung des genannten Berichts am 10. Dezember 2019 wurden Haley & Aldrich außer den oben genannten, keine neuen Informationen bezüglich des Grundstücks bereitgestellt, und es sind auch keine neuen Fälle am betreffenden Standort oder Änderungen der Bedingungen oder Nutzungen

bekannt, die die Ergebnisse des Berichts vom 10. Dezember 2019 ändern würden, wobei seitens Haley & Aldrich diesbezüglich, außer den oben genannten, keine weiteren Aktivitäten unternommen wurden.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Der Umweltbericht zum „0 Windsor Place“ Grundstück datiert aus dem Mai 2021. Dem Umweltbericht zufolge ist das Grundstück durch historische Auffüllungen betroffen. Ferner wird festgestellt, dass die städtische Aufschüttung wahrscheinlich chemische Bestandteile enthält, die über den im Massachusetts Contingency Plan veröffentlichten, meldepflichtigen Konzentrationen liegen, darunter Erdölkohlenwasserstoffe, Metalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, und dass das Auffüllmaterial möglicherweise auch Asbest enthält. Der Umweltbericht empfiehlt keine weiteren Untersuchungen, weist aber darauf hin, dass künftige Bauarbeiten wahrscheinlich die Durchführung von Maßnahmen zur Behandlung des kontaminierten Bodens erfordern werden. Der Projektentwickler wird dies bei der Erschließung des Grundstücks berücksichtigen.

Seit der Vorlage des Berichts am 25. Mai 2021 wurden von Haley & Aldrich, außer den oben genannten, keine neuen Informationen über den betreffenden Standort vorgelegt, und es sind keine neuen Freisetzungen am betreffenden Standort oder Änderungen der Bedingungen oder der Nutzung bekannt, die die im Bericht vom 25. Mai 2021 dargelegten Schlussfolgerungen ändern würden, wobei seitens Haley & Aldrich diesbezüglich, außer den oben genannten, keine weiteren Aktivitäten unternommen wurden.

ANLAGEOBJEKT: COLUMBIA-GRUNDSTÜCK

Der Umweltbericht zum „Columbia“ Grundstück datiert aus dem Oktober 2021. Der Umweltbericht stellt fest, dass auf dem Grundstück, wahrscheinlich als Folge der historischen industriellen Nutzung des Grundstücks, Bo-

denverunreinigungen (einschließlich erdölverwandter Verbindungen, Blei, Zink, polychlorierter Biphenyle und polyzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe) in Konzentrationen vorhanden sind, die über den gesetzlich zulässigen Werten liegen, die nicht gemeldet werden müssen, und auch in Konzentrationen, die über den Werten liegen, die dem Massachusetts Department of Environmental Protection („MassDEP“) zuvor gemeldet wurden. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass diese Werte dem MassDEP innerhalb von 120 Tagen nach dem Datum, an dem der Grundstückseigentümer davon Kenntnis erlangt, oder nach dem Erwerb des Grundstücks durch den Käufer, gemeldet werden müssen. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung des Geländes in erster Linie durch den Aushub der für den Bau erforderlichen Aufschüttungen erfolgen wird. In Bereichen, in denen die Aufschüttung nicht vollständig entfernt wird, um die Projektplanung zu unterstützen, können gezielte Sanierungsgrabungen und/oder eine oder mehrere Aktivitäts- und Nutzungsbeschränkungen erforderlich sein, um die Exposition gegenüber kontaminiertem Boden zu verhindern. Sollte erdölverschmutzter Boden unter oder neben einem geplanten Gebäude verbleiben, kann ein Druckentlastungssystem unter der Decke erforderlich sein, um mögliche Auswirkungen auf die Innenraumluft zu mindern. Bei all den geplanten Maßnahmen handelt es sich um anerkannte Methoden zur Sanierung von Kontaminationen im Rahmen des Massachusetts Contingency Plan, dem staatlichen Programm von Massachusetts zur Beseitigung kontaminierter Standorte, das vom MassDEP verwaltet wird.

Der Umweltbericht verweist auf die historische Nutzung eines Teils des Grundstücks in der 498 Columbia Street, die offenbar zu einer Boden- und Grundwasserkontamination geführt hat. Der Umweltbericht stellt ferner fest, dass Boden- und Grundwasserproben analysiert wurden und dass dem MassDEP im August 2000 ein Response Action Outcome („RAO“) der Klasse B-1 vorgelegt wurde, womit die Angelegenheit laut Umweltbericht abgeschlossen ist. Daher wird die Freisetzung als

historischer REC betrachtet und der Umweltbericht empfiehlt keine weiteren Maßnahmen in dieser Angelegenheit.

Der Umweltbericht verweist auf zwei registrierte Freisetzungen, die 480 Columbia Street betreffen und unter anderem in Zusammenhang stehen mit durch Erdöl kontaminierten Böden, Grundwasser und Gas sowie allgemeinen Bodenverunreinigungen mit flüchtigen Erdölkohlenwasserstoffen, Blei und Arsen oberhalb meldepflichtiger Grenzwerte. Der Umweltbericht stellt fest, dass 2009 zum Zeitpunkt der Freisetzungen eine vorübergehende Lösung erreicht wurde, dass jedoch weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, um eine dauerhafte Lösung und einen behördlichen Abschluss des kontrollierten REC zu erreichen. Der Umweltbericht empfiehlt, dass eine solche Sanierung die Ausgrabung eines Blei-Hotspots, die Bewertung eines möglichen Eindringens von Dämpfen, die Einführung von Aktivitäts- und Nutzungsbeschränkungen und/oder zusätzliche Sanierungsgrabungen umfasst. Auch hier wird davon ausgegangen, dass der betreffende Standort in erster Linie durch den Aushub der für den Bau erforderlichen Aufschüttungen saniert werden wird. In Bereichen, in denen die Aufschüttung nicht vollständig entfernt wird, um die Projektplanung zu unterstützen, können gezielte Sanierungsgrabungen und/oder eine oder mehrere Tätigkeits- und Nutzungsbeschränkungen erforderlich sein, um die Exposition gegenüber kontaminiertem Boden zu verhindern. Sollte erdölverschmutzter Boden unter oder neben einem geplanten Gebäude verbleiben, kann ein Druckentlastungssystem („sub-slab depressurization system“) unter der Decke erforderlich sein, um mögliche Auswirkungen auf die Innenraumluft zu mindern. Bei all den geplanten Maßnahmen handelt es sich um anerkannte Methoden zur Sanierung von Kontaminationen im Rahmen des Massachusetts Contingency Plan, dem staatlichen Programm von Massachusetts zur Beseitigung kontaminierter Standorte, das vom „MassDEP“ verwaltet wird.

Aufgrund des Alters der Bestandsbebauung hat der Umweltberater das Potenzial für Asbest

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

und Blei im Bestand festgestellt und empfiehlt, vor dem Abriss oder der Renovierung von den Gebäuden weitere Untersuchungen durchzuführen.

Seit der Vorlage des Berichts wurden Haley & Aldrich keine neuen Informationen über den betreffenden Standort vorgelegt, und es sind keine neuen Freisetzungen am betreffenden Standort oder Änderungen der Bedingungen oder Nutzungen bekannt, die die im Bericht dargelegten Schlussfolgerungen ändern würden wobei seitens Haley & Aldrich diesbezüglich keine weiteren Aktivitäten unternommen wurden.

ANLAGEOBJEKT: HORACE & WARD GRUNDSTÜCKE

Die Umweltberichte zu den beiden Grundstücken Horace und Ward lagen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht vor, da diese erst nach Kaufvertragsabschluss in Auftrag gegeben werden. Aufgrund der Nähe zu den bereits erwähnten untersuchten Grundstücken wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass es Altlasten gibt, die die Projektentwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten. Ähnlich wie bei den bereits untersuchten Grundstücken wird erwartet, dass die Sanierung im Allgemeinen durch den Aushub der betroffenen Böden in Verbindung mit der Erschließung des Geländes abgeschlossen werden könnte.

DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Das „Title-Commitment“ enthält drei Dokumente aus den frühen 1900er Jahren, die einem gewissen William A. Muller et al. ein Wegerecht über einen Teil des Grundstücks einräumen, um die Hauptstrecke der Boston & Maine Railroad Company zu erreichen, welche die Pächterin der Fitchburg Railroad ist bzw. war (dies scheint die Gesellschaft zu sein, der die nördlich des Grundstücks liegenden Eisenbahnschienen gehörten). Es scheint, dass einst

Eisenbahnschienen über das Grundstück führten, was derzeit jedoch nicht der Fall zu sein scheint. Das Gebäude, das sich derzeit auf dem Grundstück befindet, scheint auf diesem Wegerecht gebaut worden zu sein und der Inhaber dieses Wegerechts könnte, wenn es denn noch besteht, einen Anspruch gegen die Bebauung des Grundstücks auf diesem Wegerecht haben, was sich auf die Entwicklung des Grundstücks auswirken könnte. Einer Einschätzung der Rechtsanwälte des Projektpartners nach haben diese aber keine Bedenken bezüglich der geplanten Entwicklung.

In einem Dokument aus dem Jahr 1960 wurde Helen F. Blackman, et al. eine Dienstbarkeit für die uneingeschränkte Durchfahrt über einen Teil des Grundstücks, der nördlich des Endes der Harding Street liegt, eingeräumt, um Zugang zu ihrem Grundstück zu erhalten. Aus dem Dokument geht hervor, dass das Grundstück, das Helen Blackman gehört, gegenwärtig Teil des Entwicklungsgrundstücks ist, so dass es möglich ist, dass diese Grunddienstbarkeit nicht mehr in Kraft ist. Wenn sie jedoch in Kraft ist, könnte der Inhaber dieser Grunddienstbarkeit einen Anspruch gegen die Erschließung über diese Grunddienstbarkeit haben, was sich auf die Entwicklung des Grundstücks auswirken könnte. Durch die zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks im September 2020 ausgestellte „Title-Insurance“ ist man gegen diese Angelegenheit abgesichert.

Eine bestimmte Parzelle des Grundstücks muss als Parkplatz genutzt werden. Diese Nutzungsbeschränkung läuft am 31. Dezember 2035 aus. Es ist geplant das Grundstück so zu entwickeln, dass diese Fläche in Übereinstimmung mit der Nutzungsbeschränkung genutzt werden kann.

Das Grundstück ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der angrenzenden Parzelle im Süden des Grundstücks (das „Vacarro-Grundstück“) für den Oberflächenwasserabfluss belastet, und der Eigentümer des Vacarro-Grundstücks kann unterirdische Rohre hinzufügen, wenn dies für eine angemessene Entwässerung erforderlich ist. Der Eigentümer des Vacarro-Grundstücks und der Eigentümer des

Entwicklungsgrundstücks sind gemeinsam für die Instandhaltung dieses „unterirdischen Was-seranreicherungssystems“ verantwortlich und beteiligen sich zu gleichen Teilen an den Kosten und Aufwendungen für diese Instandhaltung.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Bei der Vermessung des „0 Windsor“ Grundstücks (der „Air Rights Parzelle“) wurde eine Grundstücksüberschreitung durch einen Maschendrahtzaun um 0,5 Fuß entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgestellt. Diese Überschreitung könnte zu einem Rechtsstreit führen. Die Beeinträchtigung scheint jedoch nicht wesentlich zu sein.

Die „Air Rights Parzelle“ ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers der danebenliegenden Parkparzelle im Besitz des Entwicklers belastet. Es ist geplant, dass die Parteien nach Erwerb des „Air Rights“-Grundstücks dieses mit der Parkparzelle kombinieren und die Einschränkung gelöst wird.

Des Weiteren ist auf der „Air Rights Parzelle“ eine Telefondienstbarkeit zugunsten der New England Telephone and Telegraph Company d/b/a Bell Atlantic und ihrer Nachfolger und Rechtsnachfolger eingetragen und es gibt Beschränkungen für Bauten auf dieser Dienstbarkeitsfläche. Der Projektentwickler hat Gespräche mit Verizon, dem Rechtsnachfolger von Bell Atlantic, aufgenommen, um die Verizon-Grunddienstbarkeit zu verlegen, und erwartet, die Verlegung vor der Entwicklung des Gebäudes abzuschließen. Die Verizon-Grunddienstbarkeit verbietet nicht ausdrücklich die Verlegung der Grunddienstbarkeit, so dass der Projektentwickler, sofern sich die Parteien nicht auf eine Verlegung der Grunddienstbarkeit einigen, eine gerichtliche Anordnung zur Verlegung der Grunddienstbarkeit in Übereinstimmung mit dem Recht von Massachusetts beantragen könnte, um die Entwicklung des Windsor Place Grundstücks zu ermöglichen.

Ein Teil des Grundstücks ist durch eine Zufahrtsdienstbarkeit zugunsten der Eigentü-

mer einiger weiterer Grundstücksparzellen belastet. Da diese Grundstücke im Besitz von verbundenen Unternehmen sind, wird nicht davon ausgegangen, dass dies ein wesentliches Problem darstellt.

Es ist anzumerken, dass ein Teil des Grundstücks möglicherweise als ehemaliges Eisenbahnwegerecht genutzt wurde und das Grundstück dementsprechend möglicherweise gemäß Gesetz eine Bestimmung enthält, dass im Falle des Erwerbs ehemaliger Bahntrassen keine Stadt oder Gemeinde im Commonwealth of Massachusetts eine Genehmigung für den Bau eines Bauwerks auf dem erworbenen Grundstück erteilen darf, ohne zuvor die schriftliche Zustimmung des Sekretärs des Verkehrsministeriums eingeholt oder die Unanwendbarkeit der Genehmigung festgestellt zu haben. Ein Teil der „Air Rights Parzelle“ wurde als ehemalige Bahntrasse genutzt und daher ist eine Genehmigung des Verkehrsministeriums erforderlich, bevor eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Dieser Genehmigungspflicht ist man sich bewusst und es wird erwartet, dass diese Genehmigung zu gegebener Zeit im Rahmen der Genehmigung für das geplante Gebäude an diesem Standort eingeholt wird.

ANLAGEOBJEKT: COLUMBIA GRUNDSTÜCK

Für einen Teil des Grundstücks gibt es drei Steuerbescheide aus dem Jahr 1972. Dies ist ein Pfandrecht gegen das Grundstück, dem der Käufer unterliegen würde, wenn es nicht vor dem Abschluss des Kaufvertrags freigegeben wird. Der Kaufvertrag verlangt, dass diese Steuerpfandrechte vom Verkäufer als Bedingung für den Vertragsschluss freigegeben werden.

Für einen Teil des Grundstücks gibt es eine Rechtshängigkeit aus dem Jahr 1966. Dies wird ein Pfandrecht gegen das Grundstück sein, das der Käufer übernehmen würde, wenn es nicht vor dem Abschluss des Kaufvertrags freigegeben wird. Der Kaufvertrag verlangt, dass diese Rechtshängigkeit vom Verkäufer als Bedingung für den Vertragsschluss freigegeben werden muss.

Das Grundstück hat den Vorteil einer nicht-exklusiven Dienstbarkeit zur Nutzung eines 20 Fuß langen Wegerechts zusammen mit anderen Nutzern auf der westlichen Seite der Windsor Street, die an die nördliche Seite des Grundstücks grenzt. Die Grunddienstbarkeit verpflichtet die Vertragsparteien zur Installation und (zur Hälfte dem Gewährer der Grunddienstbarkeit und zur anderen Hälfte vom Eigentümer des 561 Windsor Grundstücks) dazu ein sechs Fuß hohes handelsübliches Tor über die gesamten 20 Fuß östlich des Wegerechts entlang der Windsor Street zu errichten und das Wegerecht in gutem und sauberem Zustand zu halten und keine Lagerung von Waren oder Materialien oder Schutt in der Vorfahrt zuzulassen und die Vorfahrt und den Zugang von der Windsor Street aus im Winter von Schnee und Eis freizuhalten. Es ist zu beachten, dass das Parken von Fahrzeugen im Bereich der Dienstbarkeit ebenfalls verboten ist, außer zum aktiven Be- und Entladen.

Das Grundstück hat den exklusiven Vorteil eines zwanzig Fuß langen Wegerechts auf der östlichen Seite von Conlan Court, das an die westliche Seite der Windsor Street grenzt. Es ist zu beachten, dass sowohl im „Title-Commitment“ als auch in der Landvermessung unklar ist, ob es sich bei dieser Grunddienstbarkeit um eine Straße oder eine Allee handelt.

Es ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Commonwealth Gas Company und ihrer Rechtsnachfolge aus dem Jahr 1981 eingetragen. Die Commonwealth Gas Company hat das Recht, alle Steine, Bäume, Gestrüpp, Äste, Strukturen und andere Hindernisse zu entfernen und zu beseitigen, die die Rechte zur Instandhaltung und zum Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen könnten. Dies könnte die Entwicklung eines Teils des Grundstücks beeinträchtigen, es wird jedoch erwartet, dass diese Grunddienstbarkeit aus dem „Title Commitment“ entfernt wird.

ANLAGEOBJEKT: HORACE UND WARD-GRUNDSTÜCKE

Die rechtliche Due Diligence zu den beiden Grundstücken Horace und Ward war zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen, da diese erst nach Kaufvertragsabschluss in Auftrag gegeben werden. Aufgrund der Erfahrungen aus den vorangegangenen Projekten sowie der langjährigen Erfahrung aller Projektbeteiligten wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass es rechtliche Einschränkungen hinsichtlich der zu erwerbenden Grundstücke geben wird, die sich wesentlich auf die Entwicklung der Grundstücke auswirken.

RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, können sich aus den Bestimmungen der zu erteilenden Baugenehmigungen für die Immobilien, den mit den fremdfinanzierenden Banken im Rahmen der Darlehensverträge zu treffenden Vereinbarungen, den im Register bezüglich der Grundstücke eingetragenen dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen für die Immobilien ergeben. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort der Anlageobjekte sowie aus der Bauausführung und den Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Es sind folgenden Genehmigungen und Zustimmungen erforderlich, um das Grundstück für die Bebauung aufzubereiten und die Errichtung des „99 South“-Gebäudes zu genehmigen (abgesehen von der Einholung einer Baugenehmigung und der Erteilung solcher

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Genehmigungen, die üblicherweise im Laufe der Bauphase erteilt werden): (i) Genehmigung des Unterteilungsplans durch den Planungsausschuss zur Schaffung der einzelnen im Masterplan vorgesehenen Grundstücke, einschließlich des Grundstücks des „99 South“ Gebäudes, und Genehmigung einer solchen Unterteilung durch das Landgericht von Massachusetts; (ii) Genehmigung des Lageplans und eine Bescheinigung über die Einhaltung der Bauvorschriften für das Gebäude; und (iii) je nach Zeitplan für die Genehmigung des Gebäudes im Verhältnis zur Genehmigung des restlichen Masterplans können weitere Genehmigungen für den Lageplan, Genehmigungen für den öffentlichen Raum, Durchfahrtsgenehmigungen und Zonenkonformitätszertifikate für die öffentlichen Räume und Straßen innerhalb des Masterplans erforderlich sein, bevor mit der Entwicklung des Gebäudes begonnen wird. Unter der Annahme, dass alle Genehmigungsanträge und endgültigen Pläne für das Gebäude mit der SZO und der geänderten Erschließungsvereinbarung übereinstimmen, ist kein Grund bekannt, warum die oben genannten Genehmigungen nicht zu gegebener Zeit erteilt werden könnten.

Außerdem muss der Erschließungsunternehmer vor der Erschließung des Gebäudes eine Mitteilung über Projektänderungen gemäß dem Massachusetts Environmental Policy Act („MEPA“) einreichen und genehmigen lassen. Neben der Projektänderung sind für das Gebäude auch andere Genehmigungen auf lokaler und staatlicher Ebene zu erwarten, die nicht durch die SZO geregelt sind (z. B. Genehmigungen für den Anschluss an die Kanalisation).

Die vorgenannten Genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Es sind folgende Genehmigungen und Zulassungen erforderlich, um das Grundstück auf dem das Gebäude „0 Windsor“ entstehen soll zu konsolidieren und die Errichtung des Gebäudes zu genehmigen (abgesehen von

der Einholung einer Baugenehmigung und der Erteilung solcher Genehmigungen, die üblicherweise im Laufe der Bauarbeiten erteilt werden): (i) Genehmigung des Aufteilungsplans zur Schaffung der einzelnen Grundstücke, die im Masterplan vorgesehen sind, einschließlich der Zusammenlegung der Grundstücke, die für das Grundstück des Gebäudes erforderlich sind, (ii) Genehmigung des Lageplans und eine Bescheinigung über die Einhaltung des Bebauungsplans für das Gebäude, und (iii) je nach Zeitplan für die Genehmigung des Gebäudes im Verhältnis zur Genehmigung des restlichen Bebauungsplans können weitere Genehmigungen für den Bebauungsplan, Genehmigungen für den öffentlichen Raum, Durchfahrtsgenehmigungen und Zonenkonformitätszertifikate für die öffentlichen Räume und Straßen innerhalb des Bebauungsplans erforderlich sein, bevor mit der Errichtung des Gebäudes begonnen wird. Unter der Annahme, dass alle Genehmigungsanträge und endgültigen Pläne für das Gebäude mit der SZO und der geänderten Erschließungsvereinbarung übereinstimmen, ist kein Grund bekannt, warum die oben genannten Genehmigungen nicht zu gegebener Zeit erteilt werden könnten.

Zusätzlich muss für den Masterplan vor der Entwicklung des Gebäudes eine Projektänderungsmittteilung gemäß dem Massachusetts Environmental Policy Act („MEPA“) erstellt werden. Neben der Projektänderung sind für das Gebäude weitere Genehmigungen und Zulassungen zu erwarten, darunter (i) eine MassDOT-Genehmigung, (ii) eine MBTA „Zone of Influence“-Lizenzvereinbarung für die Durchführung von Bauarbeiten innerhalb von 30 Fuß des MBTA-Wegerechts, das an das Windsor Place-Grundstück angrenzt, und (iii) andere lokale und staatliche Genehmigungen, die nicht anderweitig durch die SZO geregelt sind (z. B. Genehmigungen für Kanalisationsanschlüsse).

Die vorgenannten Genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor.

ANLAGEOBJEKT: COLUMBIA GRUNDSTÜCK

Gemäß der SZO sind die folgenden Genehmigungen und Zulassungen erforderlich, um einen eigenständigen Masterplan für die Grundstücke zu genehmigen und die Entwicklung der drei, auf diesen Grundstücken geplanten, Gebäude zuzulassen (abgesehen von der Einholung einer Baugenehmigung und der Erteilung sonstiger Genehmigungen, die üblicherweise im Laufe des Baus erteilt werden): (i) eine Sondergenehmigung für den Masterplan vom Planungsausschuss; (ii) eine Genehmigung für den Unterteilungsplan, um die einzelnen im Masterplan vorgesehenen Parzellen zu schaffen (d. h. Gebäudeblöcke, Gemeinschaftsflächen und Durchgangsstraßen), (iii) eine Genehmigung des Lageplans und eine Bescheinigung über die Einhaltung der Bauvorschriften für jedes der drei Gebäude, (iv) eine Sondergenehmigung des Planungsausschusses, um Parkplätze für das Projekt zuzulassen, die über die Obergrenze von 1.500 Parkplätzen innerhalb des größeren Boynton Yards-Untergebiets hinausgehen, welche in einer Höhe von 0,6 Parkplätzen pro 1.000 Quadratfuß Bruttogeschossfläche bereitgestellt werden können (die „Parkplatz-Sondergenehmigung“), und (v) Standortplan-Genehmigungen, Genehmigungen für öffentliche Räume, Durchfahrtsgenehmigungen und Bescheinigungen über die Einhaltung des Bebauungsplans können für die öffentlichen Räume und Straßen im Rahmen des Masterplans erforderlich sein. Darüber hinaus löst das Projekt aufgrund von Größe und Umfang wahrscheinlich eine MEPA-Prüfung aus, wodurch der Projektentwickler Umweltanmeldeformular sowie einen Entwurf und einen endgültigen Umweltverträglichkeitsbericht einreichen muss. Die MEPA-Genehmigung wird wahrscheinlich bestimmte Abhilfemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt erfordern sowie Ausgleichszahlungen an die MBTA sowie Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsnachfrage und die Reduzierung von Treibhausgasemissionen erfordern. Vorbehaltlich etwaiger von der Stadt Somerville geforderter Abhilfemaßnahmen ist zwar klar, dass die Sondergenehmigung für den Masterplan und die Sondergenehmigung für

das Parken im Ermessensspielraum der Stadt liegen und daher weitere Gespräche mit der Stadt und anderen Interessenvertretern erforderlich sein könnten, um die Erteilung dieser Genehmigungen durch den Planungsausschuss zu veranlassen, doch unter der Annahme, dass alle Genehmigungsanträge und Pläne für den Masterplan, die Gebäude, die öffentlichen Flächen und die Straßen mit der SZO übereinstimmen, ist kein Grund bekannt, dass die oben genannten Genehmigungen nicht zu gegebener Zeit erteilt werden könnten.

Die vorgenannten Genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor.

ANLAGEOBJEKT: GRUNDSTÜCKE

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wird davon ausgegangen, dass der vorläufige Plan des Projektentwicklers für die Erschließung der Grundstücke nach einem der beiden folgenden Szenarien erfolgen wird. Im ersten Szenario („Option 1“) würden die Grundstücke im Rahmen der bestehenden Bebauung in Übereinstimmung mit der SZO mit (i) einem ca. 9.300 m² großen, fünfstöckigen Labor-/Bürogebäude auf dem Horace-Block und (ii) zwei vierstöckigen Labor-/Bürogebäuden auf dem Ward-Block mit einer Fläche von jeweils rd. 5.600 m² bebaut werden. Im Rahmen des zweiten Szenarios („Option 2“) würde der Entwickler eine Änderung der SZO beantragen, um die Entwicklung (i) eines ca. 12.500 m² großen, 6-stöckigen Labor-/Bürogebäudes auf dem Horace-Block und (ii) eines ca. 14.900 m² großen, 6-stöckigen Labor-/Bürogebäudes auf dem Ward-Block zu ermöglichen. Das Projekt der Option 2 sieht insbesondere eine dreistöckige Luftbrücke vor, die über der Horace Street, einem öffentlichen Weg, aufgehängt ist und die in den Stockwerken 2 bis 4 zu errichtenden Gebäude in jedem Block miteinander verbindet.

Die präferierte Option des Projektentwicklers ist Option 2 und würde jeweils für den Horace und Ward Block folgende Genehmigungen umfassen: (i) Antrag an den Stadtrat von Somerville auf Änderung der SZO, um den

Horace, bzw. den Ward Block neu einzuteilen, (ii) Einbeziehung des Horace, bzw. Ward Blocks in den Nissenbaum-Masterplan, (iii) Einholung der MP-Genehmigungen für Nissenbaum, (iv) Einholung der Genehmigung für die Unterteilung, (v) Einholung der städtischen Genehmigungen für die Luftbrücke über der Horace Street und das Parkhaus der Option 2 unter der Horace Street sowie (vi) Einholung einer Sondergenehmigung für das Parken und einer Sondergenehmigung für Dachanlagen.

Die vorgenannten Genehmigungen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB durch die Bewertungsgesellschaften Cushman & Wakefield und CBRE, beide Boston Massachusetts, am 27.04.2022 und am 02.05.2022 jeweils ein Bewertungsgutachten erstellt.

Cushman & Wakefield hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 20.11.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 76,0 Mio. USD bewertet. Somit entspricht der Ankaufspreis von 76,0 Mio. USD dem durch Cushman & Wakefield ermittelten Verkehrswert.

Laut CBRE liegt der entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens zum Stichtag 01.04.2022 ermittelte Verkehrswert bei 66,8 Mio. USD. Sobald alle Berechtigungen für das Grundstück vorliegen, wie zum Zeitpunkt des Ankaufs im November 2022 erwartet, bewertet CBRE das Grundstück mit 76,0 Mio. USD. Dieser Verkehrswert entspricht damit ebenfalls dem Ankaufspreis.

Des Weiteren hat Cushman & Wakefield auf Basis der geplanten Bebauung des Grund-

stücks mit der vorstehend beschriebenen Immobilie sowie der geplanten Vermietung der Immobilie eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Cushman & Wakefield hat dabei den geschätzten Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2026 auf rd. 896 Mio. USD geschätzt. Auch CBRE haben 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 und dabei den geschätzten Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2026 auf rd. 874,50 Mio. USD geschätzt.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB durch die Bewertungsgesellschaften Cushman & Wakefield und CBRE, beide Boston Massachusetts, am 27.04.2022 und am 02.05.2022 jeweils ein Bewertungsgutachten erstellt.

Cushman & Wakefield hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 31.12.2023 mit einem Verkehrswert in Höhe von 65,0 Mio. USD bewertet. Da der Ankaufspreis sich auf 60,0 Mio. USD beläuft, liegt der durch Cushman & Wakefield ermittelte Verkehrswert somit über dem Ankaufspreis.

Laut CBRE liegt der entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens zum Stichtag 01.04.2022 ermittelte Verkehrswert bei 47,0 Mio. USD. Sobald alle Berechtigungen für das Grundstück vorliegen, wie zum Zeitpunkt des Ankaufs erwartet, bewertet CBRE das Grundstück mit 60,0 Mio. USD. Dieser Verkehrswert entspricht damit dem Ankaufspreis.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

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 geschätzten Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Dezember 2026 auf rd. 736,0 Mio. USD geschätzt. Auch CBRE haben 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 und dabei den geschätzten Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Dezember 2026 auf rd. 720,2 Mio. USD geschätzt.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

ANLAGEOBJEKT: GRUNDSTÜCKE

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für die Anlageobjekte wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB durch die Bewertungsgesellschaften Jones Lang LaSalle und BBG Real Estate Services, beide Boston Massachusetts, am 18.05.2022 und am 26.04.2022 jeweils ein Bewertungsgutachten erstellt.

Jones Lang LaSalle hat die Anlageobjekte in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 15.03.2022 mit einem Verkehrswert in Höhe von 248,0 Mio. USD bewertet. Da der Ankaufspreis sich auf 236,0 Mio. USD beläuft, liegt der durch Jones Lang LaSalle ermittelte Verkehrswert somit über dem Ankaufspreis.

Laut BBG Real Estate Services liegt der entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutachtens zum Stichtag 11.04.2022 ermittelte Verkehrswert bei 250,2 Mio. USD. Auch dieser Verkehrswert liegt damit über dem Ankaufspreis.

Des Weiteren hat Jones Lang LaSalle auf Basis des geplanten zweiten Boynton Yards Master Plan und die einhergehende Veränderung des Baurechts der vorstehend beschriebenen Grundstücke eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Jones Lang LaSalle hat dabei den geschätzten Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Finalisierung des zweiten Boynton Yards Master Plan im Dezember 2025 auf rd. 557,0 Mio. USD geschätzt. Auch BBG Real Estate Services haben auf Basis des geplanten zweiten Boynton Yards Master Plan eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen und dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt Dezember 2025 auf rd. 461,1 Mio. USD geschätzt.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte vor.

ERWERB DER IMMOBILIEN

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Der Erwerb des Grundstücks soll im November 2022 zu einem bereits feststehenden Kaufpreis von 76,0 Mio. USD erfolgen. Der Kaufpreis entspricht damit dem sowohl von Cushman & Wakefield sowie auch CBRE ermittelten Verkehrswert in Höhe von 76,0 Mio. USD. Die Verkäuferin ist die Boynton Yards LandCo LLC, in deren Besitz sich auch das restliche Grundstück des Standorts Boynton Yards befindet.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Der Erwerb des Grundstücks soll im Dezember 2023 zu einem bereits feststehenden Kaufpreis von 60,0 Mio. USD erfolgen. Der Kaufpreis entspricht damit dem von Cushman & Wakefield ermittelten Verkehrswert in Höhe von 60,0 Mio. USD und liegt leicht unter dem von CBRE ermittelten Verkehrswert in Höhe von 65,0 Mio. USD. Die Verkäuferin ist die

Boynton Yards LandCo LLC, in deren Besitz sich auch das restliche Grundstück des Standorts Boynton Yards befindet.

ANLAGEOBJEKT: COLUMBIA GRUNDSTÜCK

Die Projektgesellschaft Boynton Yards LandCo II LLC („Käufer“) hat am 28. Oktober 2021 mit Yellow Flower LLC, Bubbie & Zadie LLC, Columbia Real Estate Trust, Jan Realty LLC, und Rotor Realty Corp („Verkäufer“) einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts (0 and 541 Windsor Street; 474, 486, 490, and 498 Columbia Street; and 8 Conlon Court in Somerville and Cambridge, Massachusetts) geschlossen. Der Vollzug („Closing Date“) des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, der Gefahren, Nutzen und Lasten, sämtlicher das Anlageobjekt betreffender öffentlich-rechtlicher Pflichten und der Rechte und Verpflichtungen aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen) erfolgt mit vertragsgemäßer Zahlung des vereinbarten Kaufpreises, die vertraglich zum 01. Dezember 2022 vorgesehen ist.

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt beträgt 166 Mio. USD. Durch den Käufer wurden am 29. November 2021 bereits die Hälfte der Anzahlung in Höhe von insgesamt 10 Mio. USD geleistet. Die andere Hälfte wurde durch DLJ Real Estate Capital Partners gestellt.

ANLAGEOBJEKT: HORACE & WARD GRUNDSTÜCK

Die Grundstücke Horace & Ward werden von verschiedenen privaten Eigentümern erworben. Die Kaufvertragsverhandlungen zu den beiden Grundstücken Horace und Ward waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Der derzeit angestrebte Kaufpreis für die Horace-Parzellen liegt bei 27,0 Mio. USD, der angestrebte Kaufpreis für die Ward-Parzellen liegt bei 43,0 Mio. USD.

Die Kaufpreise für die Grundstücke Columbia, Horace und Ward liegen in Summe somit unter den sowohl von Jones Lang LaSalle, als auch von BBG Real Estate Services ermittel-

ten Verkehrswerten in Höhe von jeweils 248,0 Mio. USD, bzw. 250,2 Mio. USD.

FREMDFINANZIERUNG

Zur Finanzierung der im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilien und des Ankaufs und Baurechtschaffung bei den Grundstücken entstehenden Gesamtinvestitionskosten soll durch die, die Immobilie unmittelbar haltenden Objektgesellschaften neben dem Eigenkapital zusätzlich Fremdkapital in Form eines Darlehens bei einer finanzierenden Bank, eines Debt Fonds oder einer Versicherungsgesellschaft (nachfolgend auch „Bank“ genannt) aufgenommen werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben die entsprechenden Objektgesellschaften noch keinen Darlehensvertrag mit einer Bank unterzeichnet. Den Objektgesellschaften liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch noch keine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank vor.

Mit der Vermittlung der Fremdfinanzierungen planen die Objektgesellschaften einen Makler zu beauftragen. Geplant ist die Aufnahme von Fremdfinanzierungen zu marktüblichen Finanzierungskonditionen mit einem Festzinssatz und endfälliger Tilgung abzuschließen.

Die Mittel sollen jeweils zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des erstellten Finanzierungskonzepts ausgezahlt werden. Die Objektgesellschaften sollen hierzu einen entsprechenden Darlehensvertrag mit verschiedenen Banken 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 fremd-

finanzierte Anlageobjekt im vertragsgemäßen und versicherten Zustand gehalten wird und die Rechtmäßigkeit der Darlehensvergabe 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.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Zur Finanzierung der im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie entstehenden Gesamtinvestitionskosten soll durch die, die Immobilie unmittelbar haltende Objektgesellschaft neben dem Eigenkapital zusätzlich Fremdkapital in Höhe von rd. 325,0 Mio. USD in Form eines Darlehens aufgenommen werden, mit einer Laufzeit von knapp vier Jahren.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜRO-IMMOBILIE 0 WINDSOR

Zur Finanzierung der im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie entstehenden

Gesamtinvestitionskosten soll durch die, die Immobilie unmittelbar haltende Objektgesellschaft neben dem Eigenkapital zusätzlich Fremdkapital in Höhe von rd. 262,0 Mio. USD in Form eines Darlehens aufgenommen werden, mit einer Laufzeit von knapp drei Jahren.

ANLAGEOBJEKT: GRUNDSTÜCKE

Zur Finanzierung der im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Baurechtschaffung entstehenden Gesamtinvestitionskosten soll durch die, die Grundstücke jeweils unmittelbar haltenden Objektgesellschaften neben dem Eigenkapital zusätzlich Fremdkapital in Höhe von insgesamt rd. 155,0 Mio. USD in Form von Darlehen aufgenommen werden, mit Laufzeiten von rd. vier Jahren, je nach Ankaufsdatum bis zum Ende der avisierten Haltedauer.

7.4.3. ANGABEN ZUR INVESTITIONSTRUKTUR

Die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Anlageobjekte erfolgt jeweils über voneinander getrennte Gesellschaftsstrukturen in den USA, die nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

ZWECKGESELLSCHAFTEN

Der Investmentfonds wird sich im Zusammenhang mit der mittelbaren Investition in die Anlageobjekte jeweils als Gesellschafter an der BY Windsor Place Investment II LLC, der Boynton Yards Investment II LLC und der Boynton Yards Investment III LLC (im Folgenden „Zweckgesellschaften“ genannt) beteiligen. Die BY Windsor Place Investment II LLC, ist eine am 22.03.2022 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 26.03.2022 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde. Die Boynton Yards Investment II LLC, ist eine am 17.06.2021 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 21.06.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde. Die Boynton Yards Investment III LLC, ist

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

eine am 22.03.2022 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 28.03.2022 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde. Der im Register eingetragene Sitz der Zweckgesellschaften befindet sich jeweils in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz der Zweckgesellschaften befindet sich jeweils in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Zweckgesellschaften unterliegen jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Zweckgesellschaften sind jeweils 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 den Zweckgesellschaften beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Zweckgesellschaften ist inhaltlich nahezu identisch ausgestaltet soll jeweils unmittelbar vor Erwerb des jeweiligen Anlageobjekts (sog. „Closing“) abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen Gesellschaftsverträge der Zweckgesellschaften daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und können daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte der Gesellschaftsverträge der Zweckgesellschaften auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassungen dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der Zweckgesellschaften besteht jeweils 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 wieder-

um 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 Zweckgesellschaften sind jeweils berechtigt, Darlehen an Immobiliengesellschaften zu gewähren oder Darlehen zur Zwischenfinanzierung des Immobilienerwerbs aufzunehmen.

Neben dem Investmentfonds wird sich jeweils 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, als geschäftsführender Gesellschafter an den Zweckgesellschaften beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der DFA BY GP LLC 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 DFA BY GP LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DFA BY GP LLC wird keine Kapitalbeteiligung an den Zweckgesellschaften halten und somit nicht an den Ergebnissen und dem Vermögen der Zweckgesellschaften beteiligt sein.

Die Zweckgesellschaften werden sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks an der innerhalb der Investitionsstruktur für das jeweilige Anlageobjekt nachgelagerten Beteiligungsgesellschaft (siehe nachfolgend) als Gesellschafter beteiligen.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden den Zweckgesellschaften durch den Investmentfonds als Gesellschafter in Form von Eigenkapital und bei der Boynton Yards Investment II LLC daneben teilweise als verzinsliches Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Zweckgesellschaften ist jeweils ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DFA BY GP LLC, berechtigt und verpflichtet. Der In-

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

Der Investmentfonds als Gesellschafter der Zweckgesellschaften haftet im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Zweckgesellschaften; die Haftung des Investmentfonds ist auf das in die jeweilige Zweckgesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Beendigung und Liquidation einer Zweckgesellschaft soll nach der Veräußerung des jeweils mittelbar gehaltenen Anlageobjekts, spätestens jedoch fünf Jahre nach Gründung der Zweckgesellschaft oder durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss erfolgen.

BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Die Zweckgesellschaften werden sich im Zusammenhang mit der mittelbaren Investition in die Anlageobjekte jeweils als Limited Partner – vergleichbar einem Kommanditisten einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – neben weiteren Co-Investoren an einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht – beteiligen (im Folgenden **„Beteiligungsgesellschaften“** genannt).

Die BY Windsor Place Investment II LLC wird sich als Limited Partner neben weiteren Co-Investoren an der BY Windsor Place Investment LP, einer am 03.05.2021 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 04.05.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen.

Die Boynton Yards Investment II LLC wird als Limited Partner neben weiteren Co-Investoren an der Boynton Yards Investment II LP, einer am 17.06.2021 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 21.06.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt sein.

Die Boynton Yards Investment III LLC wird sich als Limited Partner neben weiteren Co-Investoren an der Boynton Yards Investment III LP, einer am 22.03.2022 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 28.03.2022 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen.

Der im Register eingetragene Sitz der Beteiligungsgesellschaften befindet sich jeweils in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz der Beteiligungsgesellschaften befindet sich jeweils in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Beteiligungsgesellschaften unterliegen jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Als Komplementärin (General Partner) der Beteiligungsgesellschaften wird jeweils die DFA BY GP LLC fungieren; die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaften nicht beteiligt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung haben sich die Zweckgesellschaften noch nicht an den Beteiligungsgesellschaften beteiligt.

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaften ist inhaltlich nahezu identisch ausgestaltet soll jeweils unmittelbar vor Erwerb

des jeweiligen Anlageobjekts (sog. „Closing“) abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaften daher lediglich in einer Entwurfsfassung vor und können daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte der Gesellschaftsverträge der Beteiligungsgesellschaften auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassungen dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaften besteht jeweils 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 Beteiligungsgesellschaften werden sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der innerhalb der Investitionsstruktur für das jeweilige Anlageobjekt nachgelagerten Projektgesellschaft (siehe nachfolgend) beteiligen. Weitere Investitionen werden durch die Beteiligungsgesellschaften nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden den Beteiligungsgesellschaften jeweils ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf

Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen.

Weiterer Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaften ist jeweils eine US-Gesellschaft, die jeweils keine Kapitaleinlage leistet und jeweils erst nach Erreichen der für die Co-Investoren festgelegten Rückflüsse aus der Investition eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten kann.

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

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaften wird jeweils durch die Komplementärin ausgeübt. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen (u. a. Verkauf von Vermögensgegenständen, Abschluss von Darlehensverträgen, Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von nachgelagert gehaltenen Gesellschaften, Liquidation der Beteiligungsgesellschaft) sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags und eine Änderung der Laufzeit der Beteiligungsgesellschaften bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner, der jeweils 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 Beteiligungsgesellschaften beteiligt. Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften soll vorbehaltlich der erfolgsabhängigen Gewinnbeteiligung der jeweils beteiligten US-Gesellschaft entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen der Komplementärin jeweils an die Limited Partner ausbezahlt werden.

Die Beteiligungsgesellschaften werden für die Dauer von fünf Jahren nach Gründung errichtet. Die Beendigung und Liquidation der

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Beteiligungsgesellschaften kann jeweils 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 Beteiligungsgesellschaften werden die Deutsche Finance America LLC mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragen. Der Asset Manager hat bestimmte projektbezogene Dienstleistungen für die Beteiligungsgesellschaften zu erbringen, insbesondere die Beschaffung und Verhandlung des Erwerbs und der Entwicklung des jeweiligen Anlageobjekts sowie einer etwaigen Baufinanzierung für das jeweilige Anlageobjekt, die Verwaltung des jeweiligen Projektakquisitionsprozesses, einschließlich der Abstimmung mit Rechtsberatern und anderen externen Beratern, die Unterstützung bei dem Erwerb des jeweiligen 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 der jeweiligen Projektebene. Die Vergütung der Deutsche Finance America LLC für ihre Tätigkeiten soll jeweils im Jahr 2022 0,70 % p. a. des von den Co-Investoren bei der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingezahlten Kapitals und danach 0,70 % p. a. des von den Co-Investoren bei der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft gezeichneten Kapitals betragen.

PROJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Beteiligungsgesellschaften werden sich ihrerseits im Zusammenhang mit der mittelbaren Investition in die jeweiligen Anlageobjekte jeweils als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware beteiligen (im Folgenden „**Projektgesellschaften**“ genannt).

Die BY Windsor Place Investment LP wird sich als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Windsor Place Holdings JV LLC, einer am 14.04.2021 gegründeten Limited Liabi-

lity Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 14.04.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen.

Die Boynton Yards Investment II LP wird sich als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Boynton Yards LandCo II LLC, einer am 08.07.2021 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 08.07.2021 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen.

Die Boynton Yards Investment III LP wird sich als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Building 3 Owner JV LLC, einer am 09.05.2022 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 09.05.2022 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen.

Der im Register eingetragene Sitz der Projektgesellschaften befindet sich jeweils in 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, USA. Der Hauptgeschäftssitz der Projektgesellschaften befindet sich jeweils in 10 Post Office Square, Boston, Massachusetts 02109, USA. Die Projektgesellschaften unterliegen jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Projektgesellschaften werden nach Maßgabe des jeweiligen Gesellschaftsvertrags jeweils als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Boynton Yards Investment II LLC bereits mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 5 Mio. USD an der Boynton Yards Investment II LP beteiligt. Im Rahmen der mittelbaren Beteiligung des Investmentfonds soll eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden an der der Investmentfonds mittelbar anteilig partizipieren soll. Die anderen Beteiligungsgesellschaften haben sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jeweils noch nicht an der jeweiligen Projektgesellschaft beteiligt.

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung teilweise bereits bestehenden Gesellschaftsverträge der Projektgesellschaften sollen dergestalt geändert bzw. um weitere Regelungen ergänzt werden, dass sie inhaltlich nahezu identisch ausgestaltet sein werden und sollen durch die Co-Investoren unmittelbar vor Erwerb des Anlageobjekts (sog. „Closing“) unterzeichnet werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen bzw. ergänzten Gesellschaftsverträge der Projektgesellschaften daher lediglich als Entwurfsfassungen vor und können daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte der zukünftigen Gesellschaftsverträge der Projektgesellschaften auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorliegenden Entwurfsfassungen dargestellt.

Die Projektgesellschaften werden sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an den innerhalb der Investitionsstruktur für das jeweilige Anlageobjekt nachgelagerten Objektgesellschaften (siehe nachfolgend) beteiligen. Weitere Investitionen werden durch die Projektgesellschaften nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden den Projektgesellschaften ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt.

Die Gesellschaftsanteile an den Projektgesellschaften gewähren den Gesellschaftern jeweils insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Projektgesellschaften ist jeweils ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, welcher jeweils eine Tochtergesellschaft des jeweils als Co-Investor an den Projektgesellschaften beteiligten lokalen Projektpartners ist, berechtigt und verpflichtet. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in den Projektge-

sellschaften wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten.

Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Projektgesellschaften bedarf der geschäftsführende Gesellschafter jeweils der Zustimmung durch die jeweilige Beteiligungsgesellschaft. Hierzu zählen insbesondere der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von Immobilien, die Aufnahme von Fremdkapital, der unmittelbare oder mittelbare Verkauf oder die Übertragung von Immobilien, 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 Projektgesellschaften, die insbesondere jeweils das Liquiditätsmanagement, die Buchführung, die Erstellung der jährlichen Abschlüsse sowie Abgabe der Steuererklärungen umfasst, unter anderem auch die Koordination etwaiger 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 jeweils die Steuerung und Überwachung der Projektentwicklung und etwaiger 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, Generalunter-

nehmer), 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 Projektgesellschaften stehen jeweils im alleinigen Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses.

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

Der Investmentfonds wird auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von 200 Mio. USD als Co-Investor mittelbar jeweils als Minderheitsgesellschafter an den Projektgesellschaften beteiligt sein.

OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Die Projektgesellschaften werden sich ihrerseits im Zusammenhang mit der mittelbaren Investition in die jeweiligen Anlageobjekte jeweils als Mehrheitsgesellschafter mit einer Beteiligungsquote von 99,999 % an einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware beteiligen (im Folgenden „**Objektgesellschaften**“ genannt). Der weitere Gesellschafter der Objektgesellschaften wird jeweils lediglich eine minimale Kapitaleinlage (0,001%) in die Objektgesellschaften leisten. Die Objektgesellschaften werden jeweils dem Recht des US-Bundesstaates Delaware unterliegen und sollen jeweils als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet werden, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Objektgesellschaften soll sich jeweils in 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, USA, befinden. Der Hauptgeschäftssitz der Objektgesellschaften

soll sich jeweils in 10 Post Office Square, Boston, Massachusetts 02109, USA, befinden. Im Zusammenhang mit der geplanten Aufnahme der Fremdfinanzierung durch die jeweilige Objektgesellschaft kann es dazu kommen, dass der das jeweilige Anlageobjekt fremdfinanzierende Darlehensgeber die Einsetzung einer der jeweiligen Objektgesellschaft vorgeschalteten Finanzierungsgesellschaft voraussetzt, welche dann von der jeweiligen Projektgesellschaft gehalten wird und ihrerseits die jeweilige Objektgesellschaft hält. In diesem Fall, werden etwaig erforderliche Finanzierungsgesellschaften rechtlich und steuerlich wie die Objektgesellschaften ausgestaltet werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Objektgesellschaften teilweise noch nicht gegründet worden. Die Gründung der Objektgesellschaften sowie die Beteiligung der jeweiligen Projektgesellschaft an der jeweiligen Objektgesellschaft durch Unterzeichnung des jeweiligen Gesellschaftsvertrags soll jeweils unmittelbar vor Erwerb des jeweiligen Anlageobjekts (sog. „Closing“) erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen die zukünftigen Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften teilweise daher lediglich als Entwurfsfassungen vor und können daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte der Gesellschaftsverträge der Objektgesellschaften auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung teilweise vorliegenden Entwurfsfassungen dargestellt. Die Gesellschaftsverträge der noch zu gründenden Objektgesellschaften sollen inhaltsgleich ausgestaltet werden.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf Ebene der Objektgesellschaften jeweils durch Eigenkapital der Gesellschafter sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital aufgebracht.

Die Gesellschaftsanteile an den Objektgesellschaften gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Zur Geschäftsführung und Vertretung einer Objektgesellschaft ist ausschließlich die entsprechende Projektgesellschaft als geschäftsführender Gesellschafter berechtigt und verpflichtet. Der weitere Gesellschafter ist jeweils nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Objektgesellschaft wahrzunehmen oder die Objektgesellschaft nach außen zu vertreten.

Die Auszahlungen verfügbarer Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaften stehen im alleinigen Ermessen der jeweiligen Projektgesellschaft als geschäftsführenden Gesellschafter, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses.

Die Beendigung und Liquidation einer Objektgesellschaft erfolgt jeweils nach der Veräußerung des von der Objektgesellschaft unmittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder durch schriftlichen Beschluss der jeweiligen Projektgesellschaft als geschäftsführenden Gesellschafter.

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 Gesellschafterbeschlusses, 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 Gesamtdite-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“, Seiten 57 f.) dargestellt, zum Einsatz.

7.6.2. EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Daneben können Vermögensgegenstände 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 des Investmentfonds 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 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 die Anlageobjekte 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 EUR 50 Mio. 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 Verfügung 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.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

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 den Anlageobjekten 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 (potenziellen) 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 Marketing 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 jeweils als geschäftsführende Gesellschafterin (Managing Member) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaften und zudem jeweils als

geschäftsführende Komplementärin (General Partner) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Beteiligungsgesellschaften beteiligt ist. Die Deutsche Finance America LLC wird im Rahmen der Investitionsstruktur bezüglich der Anlageobjekte mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Asset Management beauftragt und erhält für Ihre Leistungen jeweils 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 den Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter im Rahmen der Investitionsstrukturen eine Beteiligung an einer Gesellschaft, der als Gesellschafterin jeweils ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen.

Es bestehen im Rahmen der vorstehend dargestellten 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.

Die BY Windsor Place Investment II LLC wird im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der BY Windsor Place Investment LP die zum

Zeitpunkt der Prospektaufstellung von der BY Windsor Place Investment LLC gehaltene Beteiligung an der BY Windsor Place Investment LP erwerben und anschließend anteilig an der geplanten Kapitalerhöhung auf Ebene der BY Windsor Place Investment LP partizipieren. Die BY Windsor Place Investment LLC ist eine Limited Liability Company nach dem Recht des US Bundesstaates Delaware. Die Anteile an der BY Windsor Place Investment LLC werden mittelbar von inländischen geschlossenen Publikums-AIF der Deutsche Finance Group gehalten.

Die Boynton Yards Investment III LLC wird im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Boynton Yards Investment III LP einen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von der DF Boston BYL LLC gehaltenen Anteil an der Boynton Yards Investment III LP erwerben und anschließend anteilig an der geplanten Kapitalerhöhung auf Ebene der Boynton Yards Investment III LP partizipieren. Die DF Boston BYL LLC ist eine Limited Liability Company nach dem Recht des US Bundesstaates Delaware. An der DF Boston BYL LLC ist ein inländischer geschlossener Publikums-AIF der Deutsche Finance Group mittelbar als Mehrheitsgesellschafter beteiligt.

Die Kaufpreise für die vorgenannten Beteiligungen sollen jeweils auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten für die jeweils mittelbar gehaltenen Grundstücke ermittelt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der jeweilige Kaufpreis für die Anteile an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft von den im Rahmen der jeweiligen Verkehrswertgutachten ermittelten Werte abweicht.

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 die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital durch den Investmentfonds zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch die in den Investitionsstrukturen jeweils beteiligten Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen bei einem Kreditinstitut Fremdkapital aufzunehmen. Eine Fremdfinanzierung soll jedoch jeweils durch die das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft aufgenommen werden (siehe hierzu Kapitel 7.4.2. unter „Fremdfinanzierung“, Seite 49).

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 Berechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivategeschäfte 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.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

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 den Anlageobjekten 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 die Anlageobjekte durch den Investmentfonds 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 der Investments haben können, berücksichtigt. Diesbezüglich hat die KVG auf Ebene der der-

zeit verwalteten Portfolien wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert.

Die KVG hat im Rahmen ihrer Due Diligence die Investition in die Anlageobjekte hinsichtlich der identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken überprüft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 69) 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 der Anlageobjekte auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren 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.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.



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, der Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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 127 ff.) festgeschriebenen Anlagestrategie und den Anlagegrenzen in die dort aufgeführten Anlageobjekte 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 mehrstöckigen Beteiligungsstrukturen 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 separate Zweckgesellschaften jeweils in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die Investitionen in die Anlageobjekte als Co-Investor über die Beteiligung an jeweils nachgelagerten Beteiligungsgesellschaften, jeweils (Immobilien-)Gesellschaften in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die vergleichbar einer deutschen Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) ausgestaltet sind, zu tätigen. Die Beteiligungsgesellschaften werden sich ihrerseits als Co-Investor an den jeweils nachgelagerten Projektgesellschaften, jeweils eine Limited Liability Company nach dem Recht

des US-Bundesstaates Delaware, beteiligen. Die Projektgesellschaften werden sich ihrerseits jeweils an einer das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, jeweils eine Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, beteiligen.

Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da sowohl die zwischengeschalteten Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften als auch die Objektgesellschaften 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 jeweiligen Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften 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

Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften 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 Änderungen an den Gesellschaftsverträgen der Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften die Rechte des Investmentfonds einschränken und sich 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 Investitionen auf die Tätigkeiten der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG sowie des Managements der Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des jeweiligen Anlageobjekts angewiesen. Ein Wechsel der Geschäftsführung bzw. des Managements oder Fehler der Geschäftsführung bzw. des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung der Anlageobjekte 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 den Anlageobjekten 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 bzw. Gesellschafterbeschlüsse des Investmentfonds 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 Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften. 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 der jeweiligen Anlageobjekte keinem Wettbewerbsverbot unterliegen, können zudem Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kontrolle über Schlüsselpersonen, die auf Ebene der Gesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur der Anlageobjekte tätig sind, ist für den Anleger nicht möglich. Es kann insofern insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne, für die Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften und die Objektgesellschaften 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 Investmentfonds 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 die Anlageobjekte 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 die Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern.

FREMDFINANZIERUNGSRIKISKEN AUF EBENE DES INVESTMENTFONDS UND/ ODER DER ANLAGEOBJEKTE

Der Investmentfonds ist berechtigt, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen

8. RISIKEN

festgelegten Anlagegrenzen, Fremdkapital aufzunehmen. In diesem Rahmen können in Zusammenhang mit Kapitalabrufen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte kurzfristige Zwischenfinanzierungen aufgenommen werden.

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme einer Zwischenfinanzierung durch den Investmentfonds nicht zustande kommt 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 der Anlageobjekte soll jeweils durch die das jeweilige Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft ein Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen diesbezüglich jedoch noch keine verbindlichen Finanzierungszusagen von Darlehensgebern vor. Folglich wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch noch keine verbindlichen Darlehensverträge abgeschlossen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass ein Darlehen, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der derzeitigen geopolitischen Spannungen auf die Kapitalmärkte und des derzeit ansteigenden Zinsniveaus (insbesondere im langen Laufzeitenbereich), 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 jeweils einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Co-Investoren und somit auch des Investmentfonds zur Folge haben. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzie-

rung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene des jeweiligen 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 jeweiligen Anlageobjekts nicht durch entsprechende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb des betreffenden Anlageobjekts nicht mehr möglich. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb des betreffenden Anlageobjekts (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs des betreffenden 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 einer Anschlussfinanzierung können nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass sich die Liquidität der jeweiligen Objektgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung reduziert. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass zum Ablauf eines 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 betreffende Objektgesellschaft 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 betreffenden Objektgesellschaft führen.

Sollte der Kapaldiendienst für eine Finanzierung nicht geleistet werden können – bspw. aufgrund von geringeren Erlösen aus dem jeweiligen Anlageobjekt als erwartet – kann es zu einer außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber und ggf. zu einer Zwangsverwertung des betreffenden 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 betreffenden Anlageobjekts auswirken.

Sofern es im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten bereit gestellten Sicherheiten zur Verwertung des betreffenden 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 jeweiligen 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 die Anlageobjekte, insbesondere mit der Errichtung der beiden Labor- und Büroimmobilien sowie deren Vermietung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentfonds haben können. Durch die Belegenheit der Immobilien 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 Marketing GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC, die hinsichtlich der Anlageobjekte 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 jeweiligen Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaften und zudem als geschäftsführende Komplementärin (General Partner) an den Beteiligungsgesellschaften 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 den Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter im Rahmen der bestehenden Investitionsstrukturen eine Beteiligung an einer Gesellschaft, der als Gesellschafterin 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.

Im Zusammenhang mit der Investition des Investmentfonds in die Anlageobjekte werden einzelne Zweckgesellschaften in der jeweiligen Investitionsstruktur Anteile an Beteiligungsgesellschaften von Gesellschaften erwerben, an denen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch inländische geschlossene Publikums-AIF der Deutsche Finance Group beteiligt sind. Die Kaufpreise für die Beteiligungen sollen jeweils auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten für die jeweils mittelbar gehaltenen Grundstücke ermittelt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der jeweilige Kaufpreis für die Anteile an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft von den im Rahmen der jeweiligen Verkehrswertgutachten ermittelten Werte abweicht und der Kaufpreis ggfs. über dem im Rahmen der jeweiligen Bewertung ermittelten Verkehrswert liegt. Im Zusammenhang mit der Kaufpreisermittlung 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 jeweilige Investitionsstruktur für die Anlageobjekte 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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“, dem „Zweiten Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG)“ sowie dem „Fondsstandortgesetz“ 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

8. RISIKEN

Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung des Investmentfonds führen.

Die zur Fondsverwaltung bestellte DF Deutsche Finance Investment GmbH verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese Erlaubnis, auf Grund zum 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 Änderungen der Verwaltungspraxis als unzutreffend 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 Risi-

komischung 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 die Anlageobjekte zu beenden.

ZUSÄTZLICHE RISIKEN AUS SICHERUNGSGESCHÄFTEN BZW. DERIVATEN

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit können der Investmentfonds, die Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften als auch die Objektgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur 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 Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften oder die Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des jeweiligen Anlageobjekts 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, die Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften oder die Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des jeweiligen Anlageobjekts einen Verlust erleiden, der sich in letztgenanntem Fall indirekt auf die Erträge des Investmentfonds auswirkt. Insgesamt kann also der Abschluss von Sicherungsge-

schäften 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 jeweils unmittelbar haltende Objektgesellschaft 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 jeweiligen 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 der Anlageobjekte deutlich verschlechtern und sogar zur Zahlungsunfähigkeit führen. Die Insolvenz einer Objektgesellschaft 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 der jeweiligen Anlageobjekte über den geplanten Zeitraum hinaus erstreckt. Es besteht insofern das Risiko, dass das für die Investition in ein oder mehrere Anlageobjekte 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 kontoführenden Kreditinstituts), das grundsätzlich bei keinem Schuldner gänzlich ausgeschlossen werden kann.

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

Ferner besteht das Risiko, dass Kosten, die teilweise nach der Wertentwicklung der Anlageobjekte bemessen sind, teilweise jedoch fest vereinbart sind, abweichend von der Liquiditätsplanung anfallen und dadurch den möglichen Ertrag aus den Anlageobjekten 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 be-

grenzten Investitionsdauer in Bezug auf die Anlageobjekte von besonderer Bedeutung ist, nicht eingehalten werden kann. So kann die Veräußerung der Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte auch eine Laufzeitverlängerung des Investmentfonds erforderlich machen. Verzögerungen, die sich hinsichtlich der Veräußerung der Anlageobjekte 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 die Anlageobjekte 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 Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften und die Objektgesell-

schaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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 den Anlageobjekten 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 jeweils mehrstöckige Beteiligungsstrukturen in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilie mit einer diversifizierten Mieterstruktur sowie in mehrere Grundstücke die baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden sollen, 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 Anlageobjekten investiert der Investmentfonds in keine weiteren wesentlichen

8. RISIKEN

Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassenspezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Anlageobjekte 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.

WÄHRUNGSRIKEN

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 die Anlageobjekte bestehen immobilienpezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d. h. die Umgebung der Labor- und Büroimmobilien und der Grundstücke, Konjunkteinflüsse, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche immobilienpezifische Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten 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

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

PROJEKTENTWICKLUNGSRIKEN, BAUMÄNGEL

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegenden Projektentwicklungen und Errichtung der Labor- und Büroimmobilien, 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 der Immobilienprojekte 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 der Anlageobjekte 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 den Anlageobjekten behindern. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen für die Anlageobjekte noch keine Baugenehmigungen vor.

Die beiden Labor- und Büroimmobilien sind jedoch bereits in der ursprünglichen „Boynton Yards Master Plan Special Permit“, vergleichbar mit einem Bauvorbescheid, enthalten, der von der Stadt Somerville vollständig für das Gebiet des Boynton Yards Campus genehmigt wurde und nach dessen Maßgabe die Errichtung und Nutzung der Labor- und Büroimmobilien auf dem jeweiligen Grundstück in dem geplanten Umfang zulässig ist. Hinsichtlich der Durchführung der jeweiligen Projektentwicklung sind weitere administrative (Einzel-) Baugenehmigungen erforderlich, die sukzessive von den zuständigen kommunalen Behörden eingeholt werden.

Bezüglich der Grundstücke ist geplant zusammen mit dem Planungsausschuss der Stadt Somerville an einem Genehmigungsverfahren zu arbeiten, um angelehnt an den bereits existierenden Masterplan einen zweiten Boynton Yards Master Plan zu erwirken, welcher diese Grundstücke und eventuelle weitere Grundstücke umfassen würde. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Zusammenarbeit mit dem Planungsausschuss der Stadt Somerville bereits begonnen, der zweite Masterplan Special Permit wurde durch die zuständigen kommunalen Behörden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch nicht erteilt. Jedoch liegen einzelne Grundstücke laut Bebauungsplan (SZO – Somerville Zoning Ordinance) in einem sog. HR-Bezirk, in dem Forschungs-/Entwicklungs- oder Laborflächen „von Rechts wegen“ erlaubt sind, vorbehaltlich der Genehmigung vom Planungsausschuss (Zoning Board). Ein Grundstück liegt zwar nicht im HR-Bezirk, darf aber laut SZO „von Rechts wegen“ u. a. zur geschäftlichen Nutzung bebaut werden.

Diesbezüglich besteht das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in dem geplanten Umfang erteilt werden und sich dadurch die jeweilige 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 er-

teilt werden, wodurch sich die davon betroffene Projektentwicklung insgesamt verzögern würde. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten 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 den Projektentwicklungen sowie der Vermietung bzw. Nutzung der Anlageobjekte eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar bzw. erwartbar waren. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Kapitel 7.4.2. (unter „Altlasten“) beschriebenen Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei den Anlageobjekten 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 das betreffende Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Altlasten oder

schädliche Bodenverunreinigungen bei den Anlageobjekten die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit der Anlageobjekte 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 STANDORTENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbaren Immobilieninvestitionen des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Anlageobjekte unabhängig von deren Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Labor- und Büroimmobilien oder die Nachfrage nach Bauland am Standort der Grundstücke zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Anlageobjekte sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Anlageobjekte nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort der Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Immo-

bilien in der Umgebung der Anlageobjekte geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis der Anlageobjekte 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 den Anlageobjekten 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 den Anlageobjekten werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen. Dabei ist die Wertentwicklung der Anlageobjekte in besonderem Maße von der Qualität und der vertragsgetreuen, fristgemäßen Erfüllung der Verträge abhängig. Dadurch trägt der Investmentfonds als Anleger in die Anlageobjekte – 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 ordnungsgemäß 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 der Anlageobjekte 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

8. RISIKEN

diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen oder geschuldeten Schadensersatz nicht leisten.

Von wesentlicher Bedeutung für die Errichtung der beiden Labor- und Büroimmobilien ist der von der jeweiligen Objektgesellschaft noch abzuschließende Generalunternehmervertrag, welcher hinsichtlich der Herstellungskosten mit einem vertraglich garantierten Höchstbetrag abgeschlossen werden soll.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden hinsichtlich der Errichtung der beiden Labor- und Büroimmobilien noch keine Generalunternehmerverträge abgeschlossen. Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass ein Generalunternehmervertrag nicht zu den geplanten Konditionen, insbesondere vor dem Hintergrund der zuletzt gestiegenen Preise für Baumaterialien bzw. Bauleistungen nicht zu den geplanten Kosten abgeschlossen werden kann. Dies kann zu signifikanten Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Errichtung der jeweiligen Labor- und Büroimmobilie führen und sich in der Folge nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten 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 neu errichteten Labor- und Büroimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren 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 der Anlageobjekte. 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 Einnahmehausfällen bei den Anlageobjekten 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 der Anlageobjekte schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung der Anlageobjekte 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 den Anlageobjekten 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 Instandhaltungs- 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 jeweilige Labor- und Büroimmobilie haltende Objektgesellschaft entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dies kann zu einer erhöhten Kostenbelastung führen und sich somit nachteilig auf die Rückflüsse aus den Anlageobjekten 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 jeweilige 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 die Anlageobjekte länger als geplant gehalten werden müssen und die das jeweilige Anlageobjekt haltende Objektgesellschaft 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 betreffenden 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 der Anlageobjekte sind nicht vor-

hersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung der Anlageobjekte, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Anlageobjekte erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Anlageobjekte 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 des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Anlageobjekte ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. **Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen.** Es besteht das Risiko, dass die Anlageobjekte vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden können, der jeweils angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung der Anlageobjekte 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 der Anlageobjekte eingeflossen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Investmentfonds, der Anlageobjekte 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 der Beteiligung an dem Investmentfonds auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf Ebene der Anlageobjekte zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten 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 die jeweiligen Anlageobjekte 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.

8. RISIKEN

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 ent-

sprechender 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 der Anlageobjekte 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 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 Schadensersatzansprüche 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 auszuzahlen 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 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

8. RISIKEN

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 Gewinns 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 die Anla-

geobjekte 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.

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 Haftungsbeschränkungen 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 Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur 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 Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur werden von der Geschäftsführung der KVG bzw. des Managements der jeweiligen Gesellschaften getroffen. Dadurch ist der Anleger zugleich dem Risiko ausgesetzt, dass aus seiner Sicht nicht optimale oder fehlerhafte Geschäftsführungsentscheidungen 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 ausgeschlos-

sen 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 jeweiligen Investitionsstruktur an den Anlageobjekten mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Als Minderheitsgesellschafter sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften und der Objektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften 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.

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 we-

sentlichen Vertragspartner insolvent werden. 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 Zweckgesellschaften, der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften in der jeweiligen Investitionsstruktur, so dass die Kosten im Vergleich zu

8. RISIKEN

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 vorgesehenen Investitionen in die Anlageobjekte durch den Investmentfonds in dem geplanten Umfang zu tätigen.

Üben Anleger ihr gesetzliches Widerrufsrecht aus, ist der Investmentfonds aufgrund der diesbezüglichen Anwendung der Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft zur Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens an die ihre Beitrittserklärung widerrufenden Anleger 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 die Anlageobjekte investiert werden, dadurch erhöht sich

die prozentuale Kostenbelastung bei niedrigeren Erträgen des Investmentfonds. 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. „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 95 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 die Anlageobjekte 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-Immobilien-einkünfte darstellen, nicht anerkennt (z. B. vor dem Hintergrund der hybriden Ausgestaltung von Gesellschaften in der Investitionsstruktur bzw. der Anwendung der Subject-to-Tax-Klausel). In einem solchen Fall unterliegen auch die US-Immobilien-einkünfte möglicherweise einer Besteuerung sowohl in Deutschland, als auch in den USA, so dass es

zu einer Doppelbesteuerung bzw. wirtschaftlichen Doppelbelastung kommt, soweit eine solche nicht durch Anrechnung der US-Steuer in Deutschland reduziert wird.

HYBRIDE AUSGESTALTUNG

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Klassifizierung von Gesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur 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 Punkten 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 zulasten 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 Investitionsstrukturen 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, auch unter Berücksichtigung des BMF-Auslegungsschreibens vom 29. März 2021,

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 geplanten Investitionsstrukturen 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-/Nutzengesichtspunkten 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. Am 13. September 2021 veröffentlichten die Demokraten des US-Repräsentantenhauses einen weiteren Vorschlag zur Körperschaftsteuerreform, der einen gestaffelten Körperschaftsteuersatz zwischen 18 % und 26,5 % in Erwägung zieht. Während im Rahmen des ursprünglichen „Made in America Tax Plan“ eine Erhöhung der Körperschaftsteuer auf US-Bundesebene vorgesehen war, sieht die am 19. November 2021 durch das US-Repräsentantenhaus verabschiedete Fassung des „Build Back Better Act“ eine Erhöhung nicht mehr vor. Die ursprüngliche Erhöhung des US-Bundeskörperschaftsteuersatzes wurde zum 31. März 2022 erneut durch den amtierenden US-Präsidenten vorgeschlagen. Zum heutigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob von einer Gesetzesänderung erneut Abstand genommen wurde und falls es tatsächlich zu einem Gesetzesvorschlag kommt, ob dieser angenommen oder verändert wird oder in welcher Form es, wenn überhaupt, zu einer Gesetzesänderung kommen wird. Es besteht daher das Risiko, dass diese oder andere Anpassungen von US-Steuer Gesetzen die steuerliche Belastung in den Investitionsstrukturen 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“)

8. RISIKEN

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 Investitionsstrukturen nach den investmentsteuerlichen Regelungen als Publikums-Investmentfonds qualifiziert werden, kann es bei Taxisierungen durch diese Gesellschaften zu einer steuerlichen Zurechnung von Einkünften und einer Besteuerung im Rahmen der sog. Vorabpauschale kommen (siehe unten „Investmentsteuergesetz“, Seiten 77 f.). Unter anderem aufgrund von Umqualifizierungen von Kapitalrückzahlungen in steuerpflichtige Ausschüttungen (siehe unten „Mögliche Klassifizierung von Gesellschaften in den Investitionsstrukturen als Kapitalgesellschaften“, Seite 78) 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 Abfindungsbeitrag 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 Schenkungsteuersersatz 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 Besteuerung freigestellt ist, können auch Betriebsausgaben nur für Zwecke des Progressionsausgleichs berücksichtigt werden.

VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNGEN 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 § 6 e EStG sind die Initialkosten aktivierungspflichtig und nicht zum sofortigen Abzug zugelassen. 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 Einkünfte 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-Immobilieeinkünfte 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 Steuerbelas-

tung 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 derzeit gültigen 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 Investitionsstrukturen 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 Zwischengesellschaften. 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 45,00 % (zuzüglich ggf. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) 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.

Mit den seit dem 1. Januar 2022 geltenden Regelungen des AStG gemäß dem ATAD-Umsetzungsgesetz vom 25. Juni 2021 wurde eine Reform des Außensteuergesetzes umgesetzt.

Das AStG in der derzeit geltenden Fassung des ATAD-Umsetzungsgesetzes sieht unter anderem Änderungen in Bezug auf das bisherige Konzept der Inländerbeherrschung, die Regelungen für nachgeschaltete Zwischengesellschaften und Regelungen zur Ermittlung der Hinzurechnungsbeträge vor, die unter anderem unter Berücksichtigung der deutschen Zinsschrankenregelungen erfolgen. Die aktiven Einkünfte sind unter den geltenden Regelungen des AStG nunmehr beschränkt. Solange die ausländischen Gesellschaften in den Investitionsstrukturen jedoch aus deutscher steuerlicher Sicht als Personengesellschaften einzuordnen sind, kommt es auch auf Basis der derzeit geltenden Regelungen grundsätzlich nicht zu einer Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung.

Obwohl die Hinzurechnungsbesteuerung nach geltendem Recht vorliegend aufgrund der derzeitigen Investitionsstrukturen 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. Die diesbezüglichen Entwicklungen und die Auslegung der neuen geänderten Vorschriften durch die deutschen Steuerbehörden sollten sorgfältig beobachtet werden, da sich diese auf die Steuerbelastung der deutschen Investoren sowie auf die steuerlichen Melde- und Steuererklärungspflichten auswirken können.

INVESTMENTSTEUERGESETZ

Nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG) werden Investitionsstrukturen, die nicht in

8. RISIKEN

der Form einer Personengesellschaft aufgelegt sind, vom Anwendungsbereich der Investmentbesteuerung erfasst und typischerweise nach den 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 Investitionsstrukturen vorhandene Gesellschaften die Regelungen des InvStG Anwendung finden. In letzterem Fall könnten Ausschüttungen auf Anlegerebene, Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und zusätzlich Thesaurierungen dieser Kapitalgesellschaften, um Stundungsvorteilen entgegenzuwirken, mit einer jährlichen Vorabpauschale besteuert werden.

MÖGLICHE KLASSIFIZIERUNG VON GESELLSCHAFTEN IN DER INVESTITIONSSTRUKTUR ALS KAPITALGESELLSCHAFTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung und die Finanzgerichte steuerlich als Personengesellschaften konzipierte Gesellschaften in der von dem Investmentfonds gehaltenen Investitionsstrukturen aus deutscher steuerlicher Sicht in Kapitalgesellschaften umqualifiziert werden könnten. Unter anderem hat die neuere Rechtsprechung die Anforderungen an die Einordnung von US-LLCs als Personengesellschaften nach deutschem Steuerrecht verschärft. Eine Einordnung als Kapitalgesellschaft hätte unter anderem zur Folge, dass US-Immobilieninkünfte 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 Investitionsstruktur, z. B. der Zweckgesellschaften, 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, BFH, Urt. v. 19.10.2021 – VIII R 7/20, BFH/NV 2022, 177) 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 Vorsteuerabzug 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 sei-

nes 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.

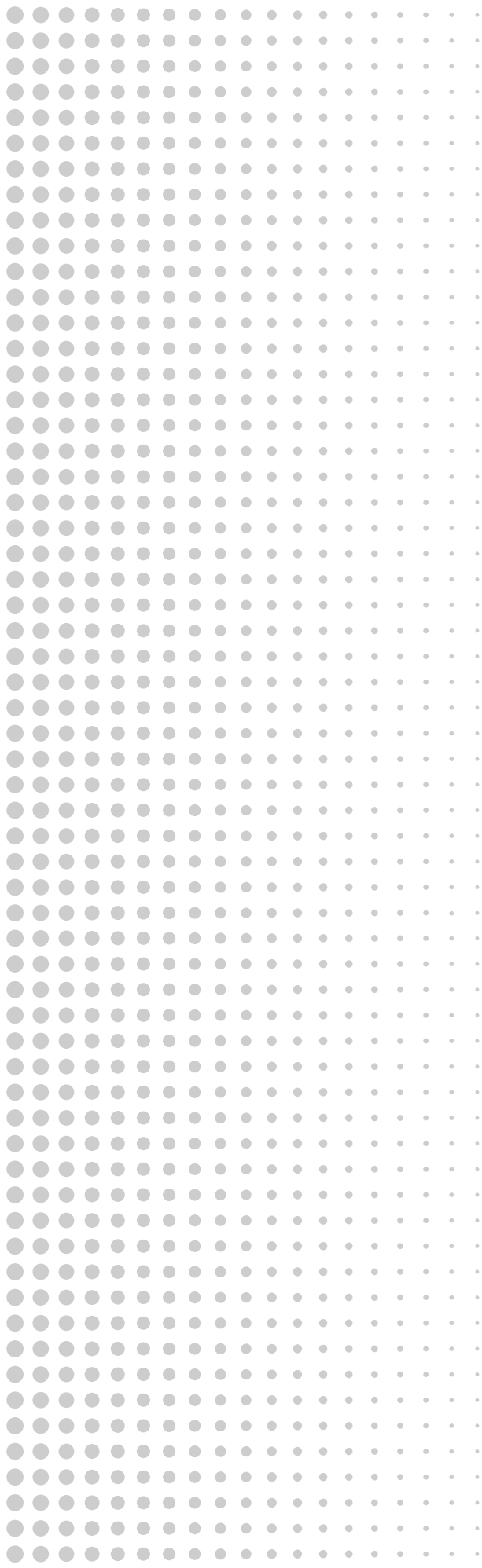
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot auf Grund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Privatanleger eignet, die über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine mittelfristige Kapitalbindung einzugehen. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, die ihre 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 16.03.2022 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 des Investmentfonds in Höhe von 200 Mio. USD aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in die Anlageobjekte 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 GESELLSCHAFTSKAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
A. MITTELVERWENDUNG			
I. INVESTITION			
1. Anlageobjekte (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	171.000.000	81,43 %	85,50 %
Zwischensumme Investition	171.000.000	81,43 %	85,50 %
II. INITIALKOSTEN			
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	25.000.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung	6.420.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing	2.380.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung	600.000	0,29 %	0,30 %
Zwischensumme Initialkosten	34.400.000	16,38 %	17,20 %
III. LIQUIDITÄTSRESERVE	4.600.000	2,19 %	2,30 %
Summe Mittelverwendung	210.000.000	100,00 %	105,00 %
B. MITTELHERKUNFT			
I. KOMMANDITKAPITAL	200.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL	0	0 %	0 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG	10.000.000	4,76 %	5,00 %
Summe Mittelherkunft	210.000.000	100,00 %	105,00 %

*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 30.06.2023) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 200 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

ANLAGEOBJEKTE (INKL. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN)

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 200 Mio. USD ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von rd. 171,00 Mio. USD für die Investition in die Anlageobjekte (inkl. Anschaffungsnebenkosten) bzw. der Kapitalzusagen durch den Investmentfonds sowie die damit im Zusammenhang entstehenden Aufwendungen. Im Rahmen der Investitionsstruktur für die Anlageobjekte fallen auf Ebene der beteiligten Gesellschaften weitere Kosten an, die nachfolgend im Kapitel 10 („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 87 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 einmalige 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 200 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu 25,00 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 einmalige Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 200 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von 6,42 Mio. USD.

MARKETING

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Marketing GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 200 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von 2,38 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 einmalige Vergütung in Höhe von 0,30 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 200 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von 0,60 Mio. USD.

LIQUIDITÄTSRESERVE

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 2,30 % des planmäßigen Kom-

manditkapitals (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 die Anlageobjekte 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 200 Mio. USD. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 30.06.2023 erworben sein.

FREMDKAPITAL

Der Investitions- und Finanzierungsplan sieht auf Ebene des Investmentfonds keinen Einsatz von Fremdkapital vor. Als Zwischenfinanzierung für Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte, 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 200 Mio. USD beträgt der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu 10,00 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 127 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 107 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 Investitionsstrukturen beteiligten Zweck-, Beteiligungs-, Projekt- und Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Hinsichtlich der Verwaltung der Anlageobjekte erhalten Dritte auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Investitionsstrukturen eine jährliche Asset Management Vergütung in Höhe von bis zu 1,15 % der Bemessungsgrundlage. Diese Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der jeweiligen Zweck-, Beteiligungs-, Projekt- sowie Objektgesellschaften 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 In-

vestmentfonds. 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. Letztgenannte Aufwendungen werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaften 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 Generalversammlung 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 Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur 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 ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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 Treuhandkommanditistin 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

9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

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, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen über den Investmentfonds“, Seite 112).

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 le-

diglich 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 sowie der Nettoinventarwert je Anteil 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 sowie der Nettoinventarwert je Anteil 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 DER ANLAGEOBJEKTE

Die nachfolgend beschriebene Investition und Finanzierung des jeweiligen Anlageobjekts stellt die Mittelherkunft sowie die Mittelverwendung der innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften dar. Die jeweiligen 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.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜROIMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 200,0 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 50,3 Mio. USD an der Zweckgesellschaft, der Boynton Yards Investment III LLC beteiligen, und somit 100 % des Gesellschaftskapitals halten wovon planmäßig rd. 49,7 Mio. USD abgerufen werden. Die verbleibende Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,6 Mio. USD ist als Projektreserve vorgesehen und kann bei Bedarf innerhalb der Investitionsstruktur abgerufen werden.

Die Boynton Yards Investment III LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Auf Ebene der Boynton Yards Investment III LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,6 Mio. USD für laufende Verwaltungskosten und laufende Steuerzahlungen gebildet werden. Die Boynton Yards Investment III LLC soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 49,7 Mio. USD als Co-Investor an der Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment III LP, beteiligen, wovon planmäßig rd. 49,1 Mio. USD abgerufen werden.

Die Boynton Yards Investment III LLC ist berechtigt, anderen Zweckgesellschaften, an denen der Investmentfonds im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in die

Anlageobjekte beteiligt ist, verzinsliche Darlehen zur Zwischenfinanzierung zu gewähren.

Die Boynton Yards Investment III LP soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 175,5 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 173,3 Mio. USD abgerufen werden.

Auf Ebene der Boynton Yards Investment III LP soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,7 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. 1,8 Mio. USD für die Deckung der Akquisitionsgebühr sowie rd. 4,5 Mio. USD für laufende Asset Management Gebühren kapitalisiert werden. Die Boynton Yards Investment III LP soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 168,5 Mio. USD als Co-Investor an der Projektgesellschaft, der Building 3 Owner JV LLC, beteiligen, wovon planmäßig rd. 166,4 Mio. USD abgerufen werden.

Die Building 3 Owner JV LLC soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 210,3 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 207,7 Mio. USD abgerufen werden. Auf Ebene der Building 3 Owner JV LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,4 Mio. USD gebildet werden, um die laufenden Verwaltungskosten zu decken. Die Building 3 Owner JV LLC soll sich ihrerseits neben einem weiteren Gesellschafter, welcher lediglich eine minimale Kapitalbeteiligung hält, mit einem Betrag in Höhe von rd. 210,0 Mio. USD, an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft beteiligen, wovon planmäßig rd. 207,3 Mio. USD abgerufen werden.

Diese Objektgesellschaft soll teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. 210,0 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 207,3 Mio. USD abgerufen werden. Des Weiteren soll diese Objektgesellschaft prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 324,8 Mio. USD

aufnehmen. Die Fremdfinanzierung soll aus dem Erlös aus dem Verkauf der Büro- und Laborimmobilie zurückgeführt werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung wurde ein prognostizierter Zinssatz in Höhe von SOFR (Secured Overnight Financing Rate) zum Stand vom 23.03.2022 zzgl. 4,00 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt. Das Darlehen wird prognosegemäß für einen Zeitraum von rd. 3,8 Jahren gewährt. Dieser Objektgesellschaft 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 diese Objektgesellschaft noch nicht abgeschlossen.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 532,1 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden:

Kaufpreis des Grundstücks rd. 76,0 Mio. USD, Erwerbsnebenkosten rd. 3,0 Mio. USD, Baukosten rd. 247,0 Mio. USD, Gemeinschaftsabgaben für öffentliche Flächen rd. 5,7 Mio. USD, Baukosten für eine Fußgängerbrücke rd. 5,0 Mio. USD, Baunebenkosten rd. 19,0 Mio. USD, Baukostenreserve rd. 22,8 Mio. USD, Aufwand für Mieterausbauten und Vermietungskosten rd. 101,7 Mio. USD, Dienstleistungvergütungen für die Projektentwicklung und Projektüberwachung rd. 17,7 Mio. USD, Finanzierungskosten rd. 22,8 Mio. USD, Versicherungen rd. 3,0 Mio. USD, Verwaltungskosten der Objektgesellschaft rd. 0,4 Mio. USD und rd. 8,0 Mio. USD als Projektreserve. Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf zur Deckung der anfallenden Kosten.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜROIMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 200,0 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 78,0 Mio. USD an der Zweckgesellschaft, der BY Windsor Place Investment II LLC beteiligen, und somit 100 % des Gesellschaftskapitals halten wovon planmäßig rd.

77,0 Mio. USD abgerufen werden sollen. Die verbleibende Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,0 Mio. USD ist als Projektreserve vorgesehen und kann bei Bedarf innerhalb der Investitionsstruktur abgerufen werden.

Die BY Windsor Place Investment II LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Auf Ebene der BY Windsor Place Investment II LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,8 Mio. USD für laufende Verwaltungskosten und laufende Steuerzahlungen gebildet werden. Die BY Windsor Place Investment II LLC soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 77,1 Mio. USD als Co-Investor an der Beteiligungsgesellschaft, der BY Windsor Place Investment LP, beteiligen, wovon planmäßig rd. 76,2 Mio. USD abgerufen werden.

Die BY Windsor Place Investment II LLC ist berechtigt, anderen Zweckgesellschaften, an denen der Investmentfonds im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in die Anlageobjekte beteiligt ist, verzinsliche Darlehen zur Zwischenfinanzierung zu gewähren.

Die BY Windsor Place Investment LP soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 145,0 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 143,2 Mio. USD abgerufen werden. Auf Ebene der BY Windsor Place Investment LP soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,7 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. 1,4 Mio. USD für die Deckung der Akquisitionsgebühr sowie rd. 3,1 Mio. USD für laufende Asset Management Gebühren kapitalisiert werden. Die BY Windsor Place Investment LP soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 139,8 Mio. USD als Co-Investor an der Projektgesellschaft, der Windsor Place Holdings JV LLC, beteiligen, wovon planmäßig rd. 138,0 Mio. USD abgerufen werden.

Die Windsor Place Holdings JV LLC soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investo-

ren in Höhe von insgesamt rd. 169,5 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 167,3 Mio. USD abgerufen werden. Auf Ebene der Windsor Place Holdings JV LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,3 Mio. USD gebildet werden, um die laufenden Verwaltungskosten zu decken. Die Windsor Place Holdings JV LLC soll sich ihrerseits neben einem weiteren Gesellschafter, welcher lediglich eine minimale Kapitalbeteiligung hält, mit einem Betrag in Höhe von rd. 169,2 Mio. USD an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, der Windsor Place Owner LLC beteiligen, wovon planmäßig rd. 167,0 Mio. USD abgerufen werden.

Diese Objektgesellschaft soll teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. 169,2 Mio. USD finanziert werden, wovon planmäßig rd. 167,0 Mio. USD abgerufen werden. Des Weiteren soll diese Objektgesellschaft prognosegemäß eine Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 261,7 Mio. USD aufnehmen. Die Fremdfinanzierung soll mit dem Erlös aus dem Verkauf der neu zu errichtenden Büro- und Laborimmobilie zurückgeführt werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierung wurde ein prognostizierter Zinssatz in Höhe von SOFR (Secured Overnight Financing Rate) zum Stand vom 23.03.2022 zzgl. 4,00 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt. Das Darlehen wird prognosegemäß für einen Zeitraum von rd. 3,1 Jahren gewährt. Dieser Objektgesellschaft 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 diese Objektgesellschaft noch nicht abgeschlossen.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 428,7 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Kaufpreis des Grundstücks rd. 60,0 Mio. USD, Erwerbsnebenkosten rd. 2,4 Mio. USD, Baukosten rd. 201,8 Mio. USD, Gemeinschaftsabgaben für öffentliche Flächen rd. 4,5 Mio. USD, Baukosten für eine Fußgängerbrücke rd. 5,0

Mio. USD, Baunebenkosten rd. 15,0 Mio. USD, Baukostenreserve rd. 18,0 Mio. USD, Aufwand für Mieterausbauten und Vermietungskosten rd. 79,9 Mio. USD, Dienstleistungsvergütungen für die Projektentwicklung und Projektüberwachung rd. 13,3 Mio. USD, Finanzierungskosten rd. 15,7 Mio. USD, Versicherungen rd. 2,4 Mio. USD, Verwaltungskosten der Objektgesellschaft rd. 0,3 Mio. USD und rd. 10,4 Mio. USD als Projektreserve. Kapitalabrufe erfolgen nach Bedarf zur Deckung der anfallenden Kosten.

ANLAGEOBJEKTE: GRUNDSTÜCKE

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 200,0 Mio. USD mit einem Eigenkapital in Höhe von rd. 20,6 Mio. USD als Co-Investor an der Zweckgesellschaft, der Boynton Yards Investment II LLC beteiligen. Darüber hinaus gewährt der Investmentfonds der Zweckgesellschaft ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. 22,1 Mio. USD.

Die Boynton Yards Investment II LLC wird planmäßig durch Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen finanziert. Das Gesellschafterdarlehen wird mit einem Zinssatz von 10,0 % p. a. verzinst. Des Weiteren hinaus kann die Boynton Yards Investment II LLC für den mittelbaren Erwerb von Grundstücken Zwischenfinanzierungen aufnehmen, die durch eine spätere Aufnahme der jeweiligen langfristigen Fremdfinanzierung auf Ebene der das jeweilige Grundstück unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zurückgeführt werden.

Die Boynton Yards Investment II LLC hat zum Zwecke der Kaufpreisanzahlung für den Erwerb des sog. „Columbia-Grundstücks“ bereits ein Zwischenfinanzierungsdarlehen zu marktüblichen Konditionen in Höhe von rd. 5,7 Mio. USD aufgenommen. Der bis zum Rückführungszeitpunkt in Anspruch genommene Betrag soll nebst Zinsen durch die Eigenkapitaleinzahlungen der Co-Investoren vollständig zurückgeführt werden. Auf Ebene der Boynton Yards Investment II LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 1,2 Mio. USD

10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

für laufende Verwaltungskosten, laufende Steuerzahlungen und Zinsen für die Zwischenfinanzierung gebildet werden. Die Boynton Yards Investment II LLC soll sich ihrerseits anfänglich mit einer Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 46,5 Mio. USD als Co-Investor an der Beteiligungsgesellschaft, der Boynton Yards Investment II LP, beteiligen.

Die Boynton Yards Investment II LP soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 133,6 Mio. USD finanziert werden. Auf Ebene der Boynton Yards Investment II LP soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,8 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. 1,1 Mio. USD für die Deckung der Akquisitionsgebühr sowie rd. 3,8 Mio. USD für laufende Asset Management Gebühren kapitalisiert werden. Die Boynton Yards Investment II LP soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. 127,9 Mio. USD als Co-Investor an der Projektgesellschaft, der Boynton Yards LandCo II LLC, beteiligen.

Die Boynton Yards LandCo II LLC soll ausschließlich durch Eigenkapital der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 155,0 Mio. USD finanziert werden. Auf Ebene der Boynton Yards LandCo II LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,3 Mio. USD gebildet werden, um die laufenden Verwaltungskosten zu decken. Die Boynton Yards LandCo II LLC soll sich ihrerseits neben jeweils einem weiteren Gesellschafter, welcher lediglich eine minimale Kapitalbeteiligung hält, mit einem Betrag in Höhe von insgesamt rd. 154,8 Mio. USD an mehreren die verschiedenen Grundstücke jeweils unmittelbar haltenden Objektgesellschaften beteiligen.

Diese Objektgesellschaften sollen teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. 154,8 Mio. USD finanziert werden. Des Weiteren sollen diese Objektgesellschaften prognosegemäß zusätzliche Fremdfinanzierungen in Höhe von insgesamt

rd. 155,0 Mio. USD aufnehmen. Die jeweiligen Fremdfinanzierungen sollen jeweils mit dem Erlös aus dem Verkauf des jeweiligen Grundstücks zurückgeführt werden. Hinsichtlich der Fremdfinanzierungen wurde einheitlich ein prognostizierter Zinssatz in Höhe von SOFR (Secured Overnight Financing Rate) zum Stand vom 23.03.2022 zzgl. 7,00 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt. Die Darlehen werden prognosegemäß jeweils bis zu einem Zeitraum von rd. 4,2 Jahren gewährt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen jeweils noch keine schriftlichen Konditionenvereinbarungen (sog. Term Sheets) mit Darlehensgebern vor. Ein jeweils rechtswirksam unterzeichneter, d. h. verbindlicher Darlehensvertrag wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jeweils noch nicht abgeschlossen.

Die prognostizierten Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 309,8 Mio. USD und die erstatteten Projektentwicklungskosten im Rahmen des ersten Landverkaufs in Höhe von rd. 10,0 Mio. USD sollen auf Basis des prognostizierten Investitionsplans insgesamt wie folgt verwendet werden: Erwerb der Grundstücke rd. 236,0 Mio. USD, Nebenkosten der Grundstückserwerbe rd. 7,1 Mio. USD, Reserven für weitere Grundstückserwerbe rd. 9,5 Mio. USD, Projektentwicklungskosten rd. 10,0 Mio. USD, Kosten für die Infrastruktur rd. 7,0 Mio. USD, Fremdfinanzierungszinsen rd. 41,0 Mio. USD, Verwaltungskosten der Objektgesellschaften rd. 0,3 Mio. USD und rd. 4,7 Mio. USD als Dienstleistungsvergütungen für die Projektüberwachung sowie rd. 4,3 Mio. USD als Projektreserve.

10.2. ERTRÄGE AUS DEN ANLAGEOBJEKTEN

Die prognostizierten Gesamtrückflüsse des Investmentfonds aus seinen mittelbaren Beteiligungen als Co-Investor an den Anlageobjekten werden überwiegend aus dem Verkauf der jeweiligen neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilie nach deren geplanten Vollvermietung sowie aus dem Verkauf der Grundstücke realisiert.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜROIMMOBILIE 99 SOUTH STREET

Der prognostizierte Bruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerung des Anlageobjekts im Juli 2026 beläuft sich auf rd. 948,3 Mio. USD. Dieser entspricht einer Kapitalisierungsrate (Cap Rate) von 4,25 % (dies entspricht einem Faktor von rd. 23,5) bezogen die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 40,3 Mio. USD. Abzüglich der Nebenkosten der Veräußerung, der Rückführung der Bankfinanzierung sowie sonstiger Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung auf Ebene der Building 3 Owner JV LLC ergibt sich ein Nettoveräußerungserlös in Höhe von rd. 497,6 Mio. USD.

Die Bewertungsgesellschaft Cushman & Wakefield hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 27.04.2022 eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Laut dieser wird der Verkehrswert der Labor- und Büroimmobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2026 auf rd. 896,0 Mio. USD geschätzt. Bezogen auf eine angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 39,1 Mio. USD ergibt sich daraus eine implizierte Kapitalisierungsrate von 4,36 %. Cushman & Wakefield haben im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach die direkte Kapitalisierungsmethode eine Spanne der Kapitalisierungsrate zwischen 4,25 % und 4,75 % ausweist und zur Schätzung des zukünftig erzielbaren Verkaufspreises eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % zugrunde legt. In der dem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Prognoserechnung wird die direkte Kapitalisierungsmethode mit einer Kapitalisierungsrate von 4,25 % angewendet. Diese Annahme für Prognosezwecke lässt sich weiter dadurch plausibilisieren, dass das ebenfalls von den hier beteiligten Projektpartnern entwickelte und voll vermietete Nachbargebäude und erstes Gebäude auf dem Boynton Yards Campus 101 South Street im Dezember 2021 zu einer Kapitalisierungsrate von rd. 4,10 % verkauft wurde.

Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 02.05.2022

den Verkehrswert der Labor- und Büroimmobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Juli 2026 auf rd. 874,5 Mio. USD geschätzt. Hierfür wurde im Bewertungsgutachten eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % bezogen auf eine angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 39,4 Mio. USD unterstellt. CBRE legt bei der u. a. zur Wertermittlung verwendeten direkten Kapitalisierungsmethode eine Spanne der Kapitalisierungsrate zwischen 4,00 % und 5,00 % zugrunde, wobei zur Schätzung des zukünftig erzielbaren Verkaufspreises eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % verwendet wird.

Die Geschosse der Immobilie sollen sukzessive vermietet werden, so dass mit prognostizierten Gesamtnettomieteinnahmen bis zum Juli 2026 in Höhe von rd. 32,0 Mio. USD gerechnet wird. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote von 5,00 % p. a. Die prognostizierten Vermietungsannahmen liegen im Rahmen der vorliegenden Bewertungsgutachten. Aus den laufenden Nettomieteinnahmen sollen insgesamt rd. 16,4 Mio. USD Fremdkapitalzinsen sowie rd. 1,0 Mio. USD Dienstleistungsvergütungen für die Projektentwicklung und Projektüberwachung gezahlt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten prognostizierten Erträge und nicht kapitalisierten Kosten kann aus der Objektgesellschaft bzw. aus der Building 3 Owner JV LLC bis zum Juli 2026 ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 512,1 Mio. USD geleistet werden.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage der Boynton Yards Investment III LP in Höhe von rd. 166,4 Mio. USD ergibt sich für die Boynton Yards Investment III LP ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Building 3 Owner JV LLC in Höhe von rd. 403,4 Mio. USD. Nach Abzug von nicht kapitalisierten Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung beläuft sich der prognostizierte Gesamtrückfluss aus der Boynton Yards Investment III LP an die Co-Investoren auf rd. 357,3 Mio. USD.

Auf die Boynton Yards Investment III LLC entfällt dabei ein prognostizierter Gesamtrück-

fluss in Höhe von rd. 101,3 Mio. USD aus der Boynton Yards Investment III LP. Es ist geplant, dass der Rückfluss aus den realisierten Mieteinnahmen zusammen mit dem Rückfluss nach erfolgtem Verkauf der neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilie im Rahmen der anschließenden Liquidation der Boynton Yards Investment III LLC an den Investmentfonds ausgeschüttet werden. Die Zinserträge aus der Zwischenfinanzierung anderer Zweckgesellschaften sind nicht planmäßig vorgesehen. Die von der Boynton Yards Investment III LLC in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzahlungen, die überwiegend auf dem prognostizierten Gewinn aus der Veräußerung der Labor- und Büroimmobilie beruhen, wurden in Höhe von rd. 14,6 Mio. USD angenommen. Unter Berücksichtigung von nicht kapitalisierten Kosten und der Steuerzahlungen wird für den Investmentfonds ein Gesamt rückfluss in Höhe von rd. 87,0 Mio. USD aus der Boynton Yards Investment III LLC prognostiziert.

ANLAGEOBJEKT: LABOR- UND BÜROIMMOBILIE 0 WINDSOR PLACE

Der prognostizierte Bruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerung des Anlageobjekts im Dezember 2026 beläuft sich auf rd. 772,1 Mio. USD. Dieser entspricht einer Kapitalisierungsrate (Cap Rate) von 4,25 % (dies entspricht einem Faktor von rd. 23,5) bezogen die prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 32,8 Mio. USD. Abzüglich der Nebenkosten der Veräußerung, der Rückführung der Bankfinanzierung sowie sonstiger Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung auf Ebene der Windsor Place Holdings JV LLC ergibt sich ein Nettoveräußerungserlös in Höhe von rd. 399,2 Mio. USD.

Die Bewertungsgesellschaft Cushman & Wakefield hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 27.04.2022 eine in die Zukunft gerichtete Verkehrswertbetrachtung vorgenommen. Laut dieser wird der Verkehrswert der Labor- und Büroimmobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Dezember 2026 auf rd. 736,0 Mio. USD geschätzt. Bezogen auf eine angepasste

Jahresnettomiete in Höhe von rd. 32,4 Mio. USD ergibt sich daraus eine implizierte Kapitalisierungsrate von 4,40 %. Cushman & Wakefield haben im Bewertungsgutachten mehrere Bewertungsmethoden ausgewiesen, wonach u. a. die zur Wertermittlung verwendete direkten Kapitalisierungsmethode eine Spanne der Kapitalisierungsrate zwischen 4,25 % und 4,75 % ausweist und zur Schätzung des zukünftig erzielbaren Verkaufspreises eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % zugrunde legt. In der dem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Prognoserechnung wird die direkte Kapitalisierungsmethode mit einer Kapitalisierungsrate von 4,25 % angewendet. Diese Annahme für Prognosezwecke lässt sich weiter dadurch plausibilisieren, dass das ebenfalls von den hier beteiligten Projektpartnern entwickelte und voll vermietete Nachbargebäude und erstes Gebäude auf dem Boynton Yards Campus 101 South Street im Dezember 2021 zu einer Kapitalisierungsrate von rd. 4,10 % verkauft wurde.

Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 02.05.2022 den Verkehrswert der Labor- und Büroimmobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung im Dezember 2026 auf rd. 720,2 Mio. USD geschätzt. Hierfür wurde im Bewertungsgutachten eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % bezogen auf eine angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 32,4 Mio. USD unterstellt. CBRE legt bei der u. a. zur Wertermittlung verwendeten direkten Kapitalisierungsmethode eine Spanne der Kapitalisierungsrate zwischen 4,00 % und 5,00 % zugrunde, wobei zur Schätzung des zukünftig erzielbaren Verkaufspreises eine Kapitalisierungsrate von 4,50 % verwendet wird.

Die Geschosse der Immobilie sollen sukzessive vermietet werden, so dass mit prognostizierten Gesamtnettomieteinnahmen bis zum Dezember 2026 in Höhe von rd. 17,9 Mio. USD gerechnet wird. Die Vermietungsannahmen berücksichtigen eine durchgängige Leerstandsquote von 5,00 % p. a. Die prognostizierten Vermietungsannahmen liegen im Rahmen der vorliegenden Bewertungsgutachten. Aus den laufenden Nettomieteinnahmen sollen insgesamt rd. 9,2 Mio. USD

10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Fremdkapitalzinsen sowie rd. 0,8 Mio. USD Dienstleistungsvergütungen für die Projektentwicklung und Projektüberwachung gezahlt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten prognostizierten Erträge und nicht kapitalisierten Kosten kann aus der Objektgesellschaft bzw. aus der Windsor Place Holdings JV LLC bis zum Dezember 2026 ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 407,1 Mio. USD geleistet werden.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage der BY Windsor Place Investment LP in Höhe von rd. 138,0 Mio. USD ergibt sich für die BY Windsor Place Investment LP ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Windsor Place Holdings JV LLC in Höhe von rd. 329,5 Mio. USD. Nach Abzug von nicht kapitalisierten Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung beläuft sich der prognostizierte Gesamtrückfluss aus der BY Windsor Place Investment LP an die Co-Investoren auf rd. 292,1 Mio. USD.

Auf die BY Windsor Place Investment II LLC entfällt dabei ein prognostizierter Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 155,4 Mio. USD aus der BY Windsor Place Investment LP. Es ist geplant, dass der Rückfluss aus den realisierten Mieteinnahmen zusammen mit dem Rückfluss nach erfolgtem Verkauf der neu zu errichtenden Labor- und Büroimmobilie im Rahmen der anschließenden Liquidation der BY Windsor Place Investment II LLC an den Investmentfonds ausgeschüttet werden. Die Zinserträge aus der Zwischenfinanzierung anderer Zweckgesellschaften sind nicht planmäßig vorgesehen. Die von der BY Windsor Place Investment II LLC in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzahlungen, die überwiegend auf dem prognostizierten Gewinn aus der Veräußerung der Labor- und Büroimmobilie beruhen, wurden in Höhe von rd. 22,1 Mio. USD angenommen. Unter Berücksichtigung von nicht kapitalisierten Kosten und Steuerzahlungen wird für den Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 133,9 Mio. USD aus der BY Windsor Place Investment II LLC prognostiziert.

ANLAGEOBJEKTE: GRUNDSTÜCKE

Der prognostizierte Bruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerungen der Grundstücke beläuft sich auf insgesamt rd. 457,0 Mio. USD. Abzüglich der Rückführung der jeweiligen Bankfinanzierung sowie sonstiger Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung auf Ebene der Boynton Yards LandCo II LLC und zuzüglich der Rückzahlung der erstattbaren Entwicklungskosten ergibt sich aus den Objektgesellschaften bzw. aus der Boynton Yards LandCo II LLC bis zum Dezember 2026 einen Gesamtrückfluss von rd. 284,0 Mio. USD.

Die Bewertungsgesellschaft Jones Lang LaSalle hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 18.05.2022 den voraussichtlichen Verkehrswert der Grundstücke im Dezember 2025 auf rd. 557,0 Mio. USD geschätzt.

Die Bewertungsgesellschaft BBG Real Estate Services hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 26.04.2022 den hypothetischen Verkehrswert der Grundstücke im Dezember 2025 auf rd. 461,1 Mio. USD geschätzt.

Auf Basis einer planmäßigen Kapitaleinlage in Höhe von rd. 127,9 Mio. USD ergibt sich für die Boynton Yards Investment II LP ein prognostizierter Gesamtrückfluss aus der Boynton Yards LandCo II LLC in Höhe von rd. 232,7 Mio. USD. Nach Abzug von nicht kapitalisierten Kosten und erfolgsabhängiger Gewinnbeteiligung beläuft sich der prognostizierte Gesamtrückfluss aus der Boynton Yards Investment II LP an die Co-Investoren auf rd. 212,8 Mio. USD.

Auf die Boynton Yards Investment II LLC entfällt dabei ein prognostizierter Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 74,1 Mio. USD aus der Boynton Yards Investment II LP. Es ist geplant, dass der Rückfluss nach erfolgtem Verkauf der Grundstücke, die jeweils unmittelbar von den Objektgesellschaften gehalten wurden, im Rahmen der anschließenden Liquidation der Boynton Yards Investment II LLC an den Investmentfonds ausgeschüttet werden. Die von der Boynton Yards Investment II LLC in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzah-

lungen, die ausschließlich auf den prognostizierten Gewinnen aus der Veräußerung der Grundstücke beruhen, wurden in Höhe von rd. 5,1 Mio. USD angenommen. Unter Berücksichtigung von insbesondere nicht kapitalisierten Kosten und Steuerzahlungen wird für den Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von rd. 62,0 Mio. USD aus der Boynton Yards Investment II LLC prognostiziert. Die Zinsaufwendungen aus den erhaltenen Zwischenfinanzierungen der Zweckgesellschaften sind planmäßig nicht vorgesehen.

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 Finanzierungsplan“, Seiten 82 ff.) und der über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. Kapitel 9.2. „Kosten“, Seiten 84 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 beim einzelnen Anleger im Rahmen des Progressionsvorbehalts berücksichtigt (vgl. Kapitel 11.11 „Progressionsvorbehalt“, Seiten 98 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.

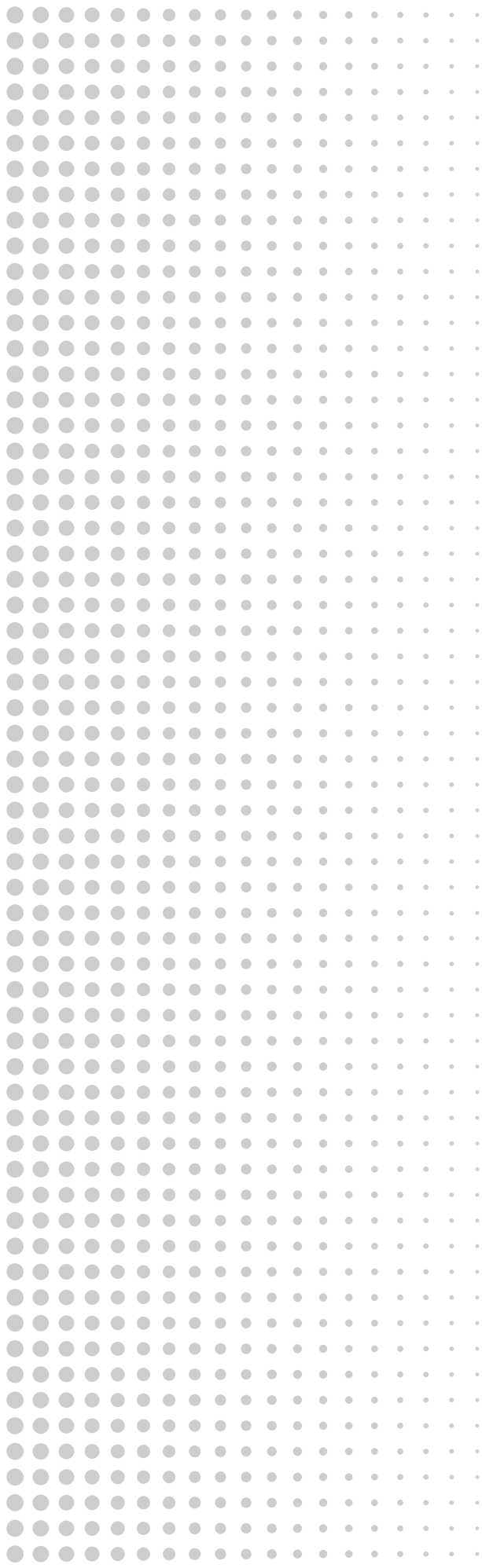
10.4. HÄUFIGKEIT DER AUSZAHLUNG VON ERTRÄGEN

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 WERTENT- WICKLUNG DES INVEST- MENTFONDS

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 BEDEUT-
SAMEN STEUER-
VORSCHRIFTEN

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 gehaltenen 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. Kapitel 11.20. „Gewerbesteuer, Seite 101). Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. gegebenenfalls erhobenen Solidaritätszuschlag) ist auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Gewinnanteile des Investmentfonds

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. Kapitel 11.4, Seite 97) und unterliegt als gewerblich geprägter Investmentfonds grundsätzlich der Gewerbesteuer, siehe dazu Kapitel 11.20. „Gewerbesteuer“ (Seite 101).

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 zumindest gewerblich geprägten Personengesellschaften 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 die Anlageobjekte zu investieren, die entsprechend der zugrundeliegenden Prognoserechnung ertragsversprechend sind und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Investmentfonds führen sollten. Es kann da-

her 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 Kapitel 11.8. „Betriebsausgabenabzug“, Seiten 97 f. sowie Kapitel 11.18 „Regelung über Verluste“, Seiten 100 f.). 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 Gesellschaften innerhalb der Investitionsstrukturen 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, rich-

tet 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 Gesellschaftsvertrags 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 Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, 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 den

11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

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 GESELLSCHAFTEN INNERHALB DER JEWEILIGEN INVESTITIONSSTRUKTUR AUS DEUTSCHER STEUERLICHER SICHT

Bei den die Immobilien unmittelbar haltenden Objektgesellschaften handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Gleiches gilt für die jeweils an den Objektgesellschaften beteiligten Projektgesellschaften. Die jeweils an den Projektgesellschaften beteiligten Beteiligungsgesellschaften wurden jeweils in der Rechtsform einer Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware gegründet.

Für Einkommensteuerzwecke der US-Bundesstaaten sind die Objekt-, die Projekt- sowie die Beteiligungsgesellschaften jeweils als steuerlich transparent zu behandeln, die jeweils nicht selbst Steuersubjekt sind. Daher

unterliegen die Objekt-, die Projekt- und die Beteiligungsgesellschaften jeweils nicht direkt der Einkommensteuer in den USA.

Die Beteiligung an den Objektgesellschaften und den jeweiligen Projektgesellschaften und den diese jeweils haltenden Beteiligungsgesellschaften erfolgt innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur jeweils über eine Zweckgesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware die aus US-Steuer-sicht jeweils 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, sowie BFH vom 18. Mai 2021, I B 75/20 (AdV) sowie BFH vom 18. Mai 2021, I B 76/20 (AdV)). Nach den darin aufgeführten Kriterien für die Einordnung als Kapital- oder Personengesellschaft sind diese Gesellschaften nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht als Personengesellschaften zu qualifizieren, auch wenn die neuere Rechtsprechung die Anforderungen für eine Einordnung als Personengesellschaft erschwert hat. Diese Gesellschaften sind auf Basis der derzeitigen Investitionsstrukturen nicht als Alternative Investmentfonds einzuordnen, so dass das InvStG auf diese Gesellschaften schon aus diesem Grund keine Anwendung findet.

Aus US-steuerlicher Sicht werden die Zweckgesellschaften zwar als Kapitalgesellschaften (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 gemäß 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 nachfolgendes Kapitel 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 gewerbliche 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 ihm 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 oder der Gewährung verzinslicher Darlehen, 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. erhobenen 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 weiter-

hin 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 Inflation privater Immobilienverkäufe des Anlegers führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbsteuerpflichtig würde. 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.

11.16. 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 tarifbegünstigten 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 Beteiligungs-

angebot 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 prognostizierten 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 Anteils erwerbs 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 Anteils erwerbs 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 für die nur für den Progressionsvorbehalt zu berücksichtigenden Einkünfte als auch für 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 Treuhänderkommanditistin 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 Sonderbetriebsausgaben der Anleger sowie bestimmter gewerbesteuerlicher 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 Beteiligungsgesellschaften US-Immobilieninkünfte erzielt werden, sollten diese grundsätzlich von der deutschen Gewerbesteuer ausgenommen sein. Zinseinkünfte können, soweit sie nicht unmittelbar funktional den aktiven Immobilieninkünften 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 Abkommen haben die USA als Belegenheitsstaat der Immobilien 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

11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

(beispielsweise der sog. Verschonungsabschlag) 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 davon auszugehen, dass das Vermögen des Investmentfonds weitgehend aus Verwaltungsvermögen im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht und eine Verschonung 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 Zweckgesellschaften als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaften für US-Steuerzwecke sollten in Deutschland ansässige Anleger keine Erbschaft- und Schenkungsteuer in den USA unterliegen. Zudem sollte keine diesbezügliche Erklärungsspflicht 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 109) mit der Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten.

Gemäß § 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 Gesellschafters 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 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 Vergütungen 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. Verschenkung 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 DEN INVESTITIONSSTRUKTUREN 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 den Zweckgesellschaften handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die

für deutsche Steuerzwecke steuerlich transparent strukturiert sein wird und die ausschließlich in die Beteiligungsgesellschaften investieren werden. Die Zweckgesellschaften werden jeweils ebenfalls zur Behandlung als steuerlich intransparente Kapitalgesellschaft für US-Steuerzwecke optieren.

Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Delaware Limited Partnership, die für US-Steuerzwecke als steuerlich transparent (fiscally transparent) strukturiert werden. Die Beteiligungsgesellschaften werden ausschließlich in die jeweiligen Projektgesellschaften investieren.

Die Projektgesellschaften sind jeweils Gesellschaften in der Rechtsform einer Delaware Limited Liability Company, die für US-Steuerzwecke jeweils als transparente Personengesellschaft behandelt werden sollen. Die Projektgesellschaften werden jeweils ausschließlich in die entsprechenden Objektgesellschaften investieren.

Die einzigen Tätigkeiten der Objektgesellschaften wird sein, entweder eine gewerbliche Labor- und Büroimmobilie in Somerville, Massachusetts, USA zu entwickeln, zu bauen, zu halten, zu vermieten und schließlich zu verkaufen oder in Somerville, Massachusetts, USA, belegene Grundstücke zu erwerben, diese baurechtlich zu beplanen bzw. fortzuentwickeln und schließlich zu verkaufen.

11.24.2. BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFTEN INNERHALB DER INVESTITIONSSTRUKTUREN FÜR US-STEUERZWECKE

Für die Zweckgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften sowie die Objektgesellschaften sollten bei der Gründung, der Einbringung und der Ausgabe von Eigenkapital jeweils keine Steuerverbindlichkeiten auf US-Ebene entstehen.

Die Zweckgesellschaften werden für US-Steuerzwecke jeweils als Kapitalgesellschaft

11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

angesehen, während die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften sowie die Objektgesellschaften jeweils als Personengesellschaften für US-Steuerzwecke behandelt werden. Infolgedessen werden die Zweckgesellschaften so behandelt, als hätten sie eine indirekte Beteiligung an der jeweiligen gewerblichen Immobilie in Somerville, Massachusetts, USA erworben. Jegliche Einkünfte oder Verluste, die aus den Beteiligungsgesellschaften, den Projektgesellschaften sowie den Objektgesellschaften entstehen und den jeweiligen Zweckgesellschaften zuzurechnen sind, unterliegen der U.S. Federal und der Massachusetts State Income Tax.

Für die jeweiligen Zweckgesellschaften beträgt der derzeitige US-Bundessteuersatz 21 % und der Einkommensteuersatz von Massachusetts 8 %. Zudem erhebt Massachusetts eine jährliche sog. Excise Tax (annual excise tax), die auf der Grundlage des Netto-Eigenkapitals der jeweiligen Zweckgesellschaft mit einem Satz von 0,26 % berechnet wird. Die Zweckgesellschaften sind jeweils 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 Zweckgesellschaften abgezogen, wodurch sich der effektive Steuersatz der Massachusetts Einkommensteuer auf 6,32 % reduziert.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unterliegen die Zweckgesellschaften 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. Am 13. September 2021 veröffentlichten die Demokraten des US-Repräsentantenhauses einen weiteren Vorschlag zur Körperschaftsteuerreform, der einen gestaffelten Körperschaftsteuersatz zwischen 18 % und 26,5 % in Erwägung zieht. Während im Rahmen des ursprünglichen „Made in Ame-

rica Tax Plan“ eine Erhöhung der Körperschaftsteuer auf US-Bundesebene vorgesehen war, sieht die am 19. November 2021 durch das US-Repräsentantenhaus verabschiedete Fassung des „Build Back Better Act“ eine Erhöhung nicht mehr vor. Die ursprüngliche Erhöhung des US-Bundeskörperschaftsteuersatzes wurde zum 31. März 2022 erneut durch den amtierenden US-Präsidenten vorgeschlagen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stand noch nicht fest, ob es tatsächlich zu einer Umsetzung der Vorschläge kommt, ob diese gegebenenfalls nochmals verändert werden oder in welcher Form es, wenn überhaupt, zu einer Gesetzesänderung kommen wird.

11.24.3. BESTEUERUNG LAUFENDER EINKÜNFTE AUF EBENE DER ZWECKGESELLSCHAFTEN

Die Zweckgesellschaften sollten jeweils ihr steuerpflichtiges Einkommen bzw. den steuerpflichtigen Verlust für Ihren Anteil am steuerpflichtigen Einkommen bzw. Verlust der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften erfassen, unabhängig davon, ob die Beteiligungsgesellschaften, die Projektgesellschaften sowie die Objektgesellschaften jeweils Ausschüttungen vorgenommen haben. Dies bedeutet, dass die Zweckgesellschaften das Einkommen bzw. den Verlust der Beteiligungsgesellschaften, der Projektgesellschaften sowie der Objektgesellschaften jeweils im Wege der transparenten Durchschau erfassen. Die Zweckgesellschaften sollten ebenfalls steuerpflichtige Beteiligungsveräußerungsgewinne bzw. -verluste aus der Veräußerung ihrer jeweiligen Beteiligung an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft, der jeweiligen Projektgesellschaft sowie der entsprechenden Objektgesellschaften erfassen.

Das steuerpflichtige Einkommen (bzw. der steuerpflichtige Verlust) der Zweckgesellschaften und der Gewinn (bzw. Verlust) aus dem Verkauf von Immobilien wird zunächst auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft ermittelt. Aufgrund ihres steuerlich transparenten Status zahlt die jeweilige Objektgesell-

schaft keine US-Steuern auf Bundes- oder Bundesstaatenebene, sondern weist ihre steuerpflichtigen Ergebnisse ihren Anteilseignern, einschließlich der jeweiligen Projektgesellschaft zu. Die jeweilige Projektgesellschaft weist sodann ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft zu. Die jeweilige Beteiligungsgesellschaft weist ihrerseits ihr steuerpflichtiges Ergebnis aufgrund ihres steuerlich transparenten Status der jeweiligen Zweckgesellschaft zu.

Aufgrund ihres steuerlichen Status als US-Kapitalgesellschaft sind die Zweckgesellschaften jeweils 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 (Miet-)Einnahmen 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 Investitionsstrukturen sollten weder der Investmentfonds noch einer 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 AUSSCHÜTTUNGEN AUF EBENE DER ZWECHEGSELLSCHAFTEN

In Bezug auf die Zweckgesellschaften als US-Blockergesellschaften, 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 Gesellschaften all ihre Vermögenswerte verkaufen und in Bargeld umwandeln und die jeweilige US-Blocker Corporation einen Liquidationsplan nach §§ 331 oder 332 des Internal Revenue Code of 1986 aufstellt. Wenn die Zweckgesellschaften jeweils einen Liquidationsplan gemäß §§ 331 oder 332 des Internal Revenue Code of 1986 aufstellen, ihr gesamtes Vermögen in Bargeld liquidieren und im Rahmen der vollständigen Liquidation anschließend an den Investmentfonds ausschütten, unterliegen die Ausschüttungen an den Investmentfonds auf dieser Ebene jeweils keiner weiteren US-Steuer.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Zweckgesellschaften Ausschüttungen an den Investmentfonds vornehmen werden, während sie jeweils Anteile an der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft, der Projektgesellschaft und der Objektgesellschaft halten. Vielmehr ist geplant, dass die Zweckgesellschaften jeweils ihre Beteiligung an der entsprechenden Beteiligungsgesellschaft, der Projektgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften im Rahmen einer vollständigen Veräußerung in einer Transaktion innerhalb von zwölf (12) Monaten realisieren. 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 Zweckgesellschaften 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 %. Ebenso unterliegen Zinsen, die auf ein Gesellschafterdarlehen gezahlt werden, vorbehaltlich des Eingreifens einer Freistellung nach einer lokalen Ausnahmegvorschrift in den USA bzw. des Nachweises der Abkommensberechtigung seitens des Anlegers, einer US-Quellensteuer in Höhe 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-Umsetzungsver-

ordnung 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 Kommanditeinlage.

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

11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

(„**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. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerte Funktion der Internen Revision könnten sich daraus ergeben, dass die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Unternehmen übernehmen kann und die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken können.

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. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Auslagerung der IT an die DF Deutsche Finance Holding AG könnten sich daraus ergeben, dass die KVG eine 100%-ige Tochtergesellschaft der DF Deutsche Finance Holding AG ist und der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf Entscheidungen der KVG im Zusammenhang mit dem Auslagerungscontrolling der KVG ausüben könnte.

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. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der an die eyeDsec Information Security GmbH ausgelagerte Funktion des Beauftragten für die Informationssicherheit sowie die Funktion des Beauftragten für den Datenschutz könnten sich daraus ergeben, dass die eyeDsec Information Security GmbH eine identische oder vergleichbare Funktion auch für weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften oder Unternehmen übernehmen kann und die eyeDsec Information Security GmbH infolgedessen ihre Aufgaben für die KVG nicht mehr vollumfänglich wahrnehmen kann oder durch die eyeDsec Information Security GmbH Entscheidungen getroffen werden oder unterbleiben, die sich nachteilig auf die KVG auswirken 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 Randeltshofer, Mesut Cakir und Peter Lahr.

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach § 15 Wertpapierinstitutsgesetz („WpIG“) zugelassenes Wertpapierinstitut (dies ersetzt die bisherige Zulassung als Finanzdienstleistungsinstitut nach § 32 KWG), 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 einmalige 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 Marketing GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 267762, 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 den Geschäftsführer Mesut Cakir.

Hierzu zählen insbesondere die Beratung bei der Erstellung von Marketingkonzepten, -prä-

sentationen und -unterlagen für den Marktauftritt 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.

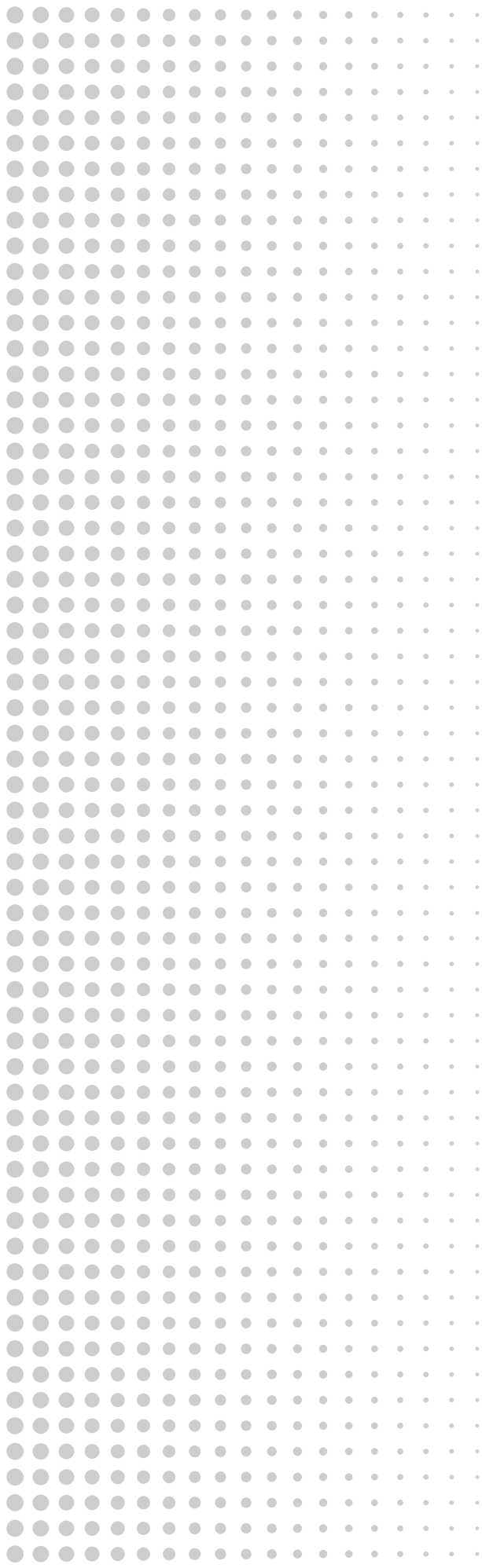
Die DF Deutsche Finance Marketing GmbH erhält für ihre Tätigkeit während der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,19 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

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, JAHRES- BERICHT, 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 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.

Die KVG führt regelmäßig Bewertungen der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände zur Ermittlung des Nettoinventarwertes des Investmentfonds durch. Bewertungen erfolgen im Verlauf der Laufzeit des Investmentfonds mindestens einmal jährlich. Das Ergebnis der jährlichen Bewertung wird den Anlegern im Jahresbericht mitgeteilt.

Der Nettoinventarwert des Investmentfonds sowie der Nettoinventarwert je Anteil des Investmentfonds wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Website der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt.

Des Weiteren enthält der Jahresbericht 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 si-

chergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind die Anleger aufgefordert, jegliche Änderungen insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten unverzüglich der KVG 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 31.12.2026 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.

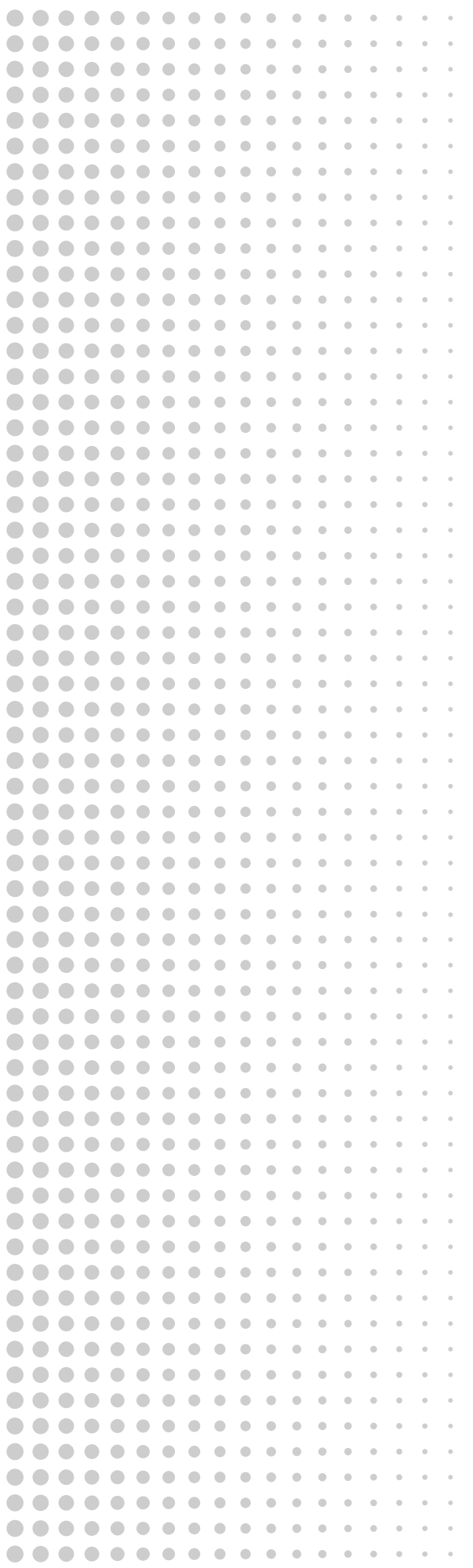
Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentfonds, sofern die KVG aus anderem Grund 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 kollekti-

ven 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
WIDERRUFRECHT,
§ 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 21 – CLUB DEAL BOSTON IV – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)

Firma	DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 116018 (eingetragen am 01.04.2022)
Persönlich haftende Gesellschafterin	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Vertretung	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Zuständige Aufsichtsbehörde	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 ih-

rer 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

Firma	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Geschäftsführung und Vertretung des Investmentfonds, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 211480 (erstmalig eingetragen am 23.04.2014)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Wolfgang Crispin-Hartmann (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrags
Zuständige Aufsichtsbehörde	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich

DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590, (eingetragen am 29.09.2009; erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 119582)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (Geschäftsführung)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupiotta, Dr. Tobias Wagner
Stammkapital	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft, Hauptgeschäftstätigkeit	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.
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

DIE VERWAHRSTELLE DES INVESTMENTFONDS

Firma	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
Vertretung	Ständige Vertreter der Niederlassung: Thies Clemenz (Managing Director); Anja Maiberger (Member of the Branch Management)
Stammkapital	1.273.376.994,56 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff. KAGB
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

KAPITALVERMITTLUNG

Firma	DF Deutsche Finance Capital GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 212296, eingetragen am 05.06.2014
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Markus Spengler, Volkmar Müller, Mesut Cakir (Geschäftsführung)
Stammkapital	250.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Kapitalvermittlung
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Firma	DF Deutsche Finance Solution GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 173332, eingetragen am 12.07.2013 (erstmalig eingetragen am 22.04.2008)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Theodor Randeltshofer, Mesut Cakir, Peter Lahr (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Kapitalvermittlung

Die DF Deutsche Finance Capital GmbH und die DF Deutsche Finance Solution GmbH können ihrerseits Dritte mit der Kapitalvermittlung beauftragen. Die ladungsfähige An-

schrift und weitere Informationen zum jeweiligen Kapitalvermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

MARKETING, PROJEKTAUFBEREITUNG

Firma	DF Deutsche Finance Marketing GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 267762, eingetragen am 13.07.2021
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Mesut Cakir (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Projektaufbereitung, Marketing, Werbung

15.2. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGS- VERHÄLTNISSEN

Die Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 127 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 133 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 147 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 21 – Club Deal Boston IV – 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 (Seiten 133 ff.), 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) 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 Ausgabeaufschlags 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 95 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 Ausgabeaufschlags (bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) ist von den Anlegern innerhalb von vierzehn Tagen nach

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 127 ff.), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 133 ff.) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 147 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 59 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 der Anlageobjekte 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“) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung und diesen Angaben gemäß Artikel 246 b EGBGB auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger 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 hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten:

- 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 Widerrufsbelehrung hingewiesen.

b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegeben 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 Nachtragswiderrufsrecht 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 31.12.2026 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. Der Ausschluss 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 133 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 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

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 Treuhandkommanditistin 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)

AO	Abgabeordnung
AStG	Außensteuergesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer und Schenkungssteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbesteuerergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Gründerwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
KStG	Körperschaftsteuergesetz
UStG	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 21 – Club Deal Boston IV – 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, dessen Marktteilnehmer sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen mussten.

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 Zulassung 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 Verkaufsnebenkosten, 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: ANLAGE- BEDINGUNGEN

ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – 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. Anlageobjekte

- 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 zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien, die an der South Street und Earle Street sowie am Windsor Place in Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind und jeweils unterschiedliche Nutzungsarten (Labor, Büro, Einzelhandel) aufweisen und an mehrere Mieter vermietet werden sollen.

Darüber hinaus investiert der Investmentfonds über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mittelbar in mehrere Grundstücke, die an der Windsor Street und/oder der South Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind, die an diese Grundstücke angrenzen oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Grundstücken belegen sind. Die Grundstücke sollen baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

Die vorstehend dargestellten Immobilieninvestitionen des Investmentfonds werden nachfolgend auch als „Anlageobjekte“ bezeichnet.

- 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 der Anlageobjekte 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

ko 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. 18 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 maximal 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.

ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

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 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 der Anlageobjekte 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 ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

- b) Für Zwecke dieser Nummer 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“).

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.

ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

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 angemessene 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 31.12.2022.
2. Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung in das Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und durch die Geschäftsführung abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Ge-

sellschaftsvertrag 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 Investmentfonds 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 Verwahraufgaben 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 Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.



ANLAGE II: GESELLSCHAFTS- VERTRAG

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 21
– Club Deal Boston IV – GmbH & Co.
geschlossene InvKG**

§ 1 FIRMA/SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – 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 116018 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 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 % Ausgabeaufschlag). 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 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.
- (6) Der zusätzlich zur gezeichneten Kommanditeinlage von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage 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 Verlustvorkonto. 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 30.06.2023 schrittweise auf plangemäß 200 Mio. US-Dollar Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Komplementärin ist berechtigt,

die Beitrittsphase bis längstens zum 31.12.2023 zu verlängern. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 30.06.2023 erreicht sein, kann die Komplementärin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 200 Mio. US-Dollar bis spätestens zum 31.12.2023 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 Beitrittsbestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 dieses Vertrags. Mit

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- 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 Bar einlage 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 berech-
- tigt, 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, Personenhandlungsgesellschaften, 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 Kommandi-

tisten 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 ge-

bucht, 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 entnahmefähige 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 Gesellschafter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- (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.
- (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.
- (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 Mitwirkungsbefugnisse 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.

§ 8

GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS / EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, 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 Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (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 Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des Investmentfonds (offene Stellvertretung).
- (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 unabhängig 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 bekannten 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 beschlussunfähig gewesenen 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 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.

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- 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 31.12.2022.
- (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.

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

- (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 Kommanditistin 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 Kommanditistin 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 Kommanditistin 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 Kommanditistin 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 Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Kommanditistin 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 Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Kommanditistin. 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 Kommanditistin 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 31.12.2026 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 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 Regelung 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. Ausschlussklärung 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 Auscheidende 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 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 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. Feststellungsveranlagungen 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 Feststellun-

gen 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 Erstattungen von Quellen- 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 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

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

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 01.04.2022

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 21 – Club Deal Boston IV – GmbH & Co. geschlossene InvKG mittelbar über die Treuhandkommanditistin beiträgt

– („**Treugeber**“) –

PRÄAMBEL

(i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 – Club Deal Boston IV – 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 Begrüßungsschreibens 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

ge über das Halten und Verwalten von Kommanditeilen 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 Kommanditeil. 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 Kommanditeil verbundenen Gesellschafterrechte 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).

ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

- (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 unbedingte 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 Kommanditeinlage 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 Herausgabeanspruchs 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 Anlegerrechte 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 § 166 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 Treuhandkom-

manditistin 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 Freistellungsverpflichtung 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 DIE 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

ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

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 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 Komplementärin 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 Testamentsvollstrecker 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 etwa-

igen 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 01.04.2022

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

