



DEUTSCHE FINANCE GROUP

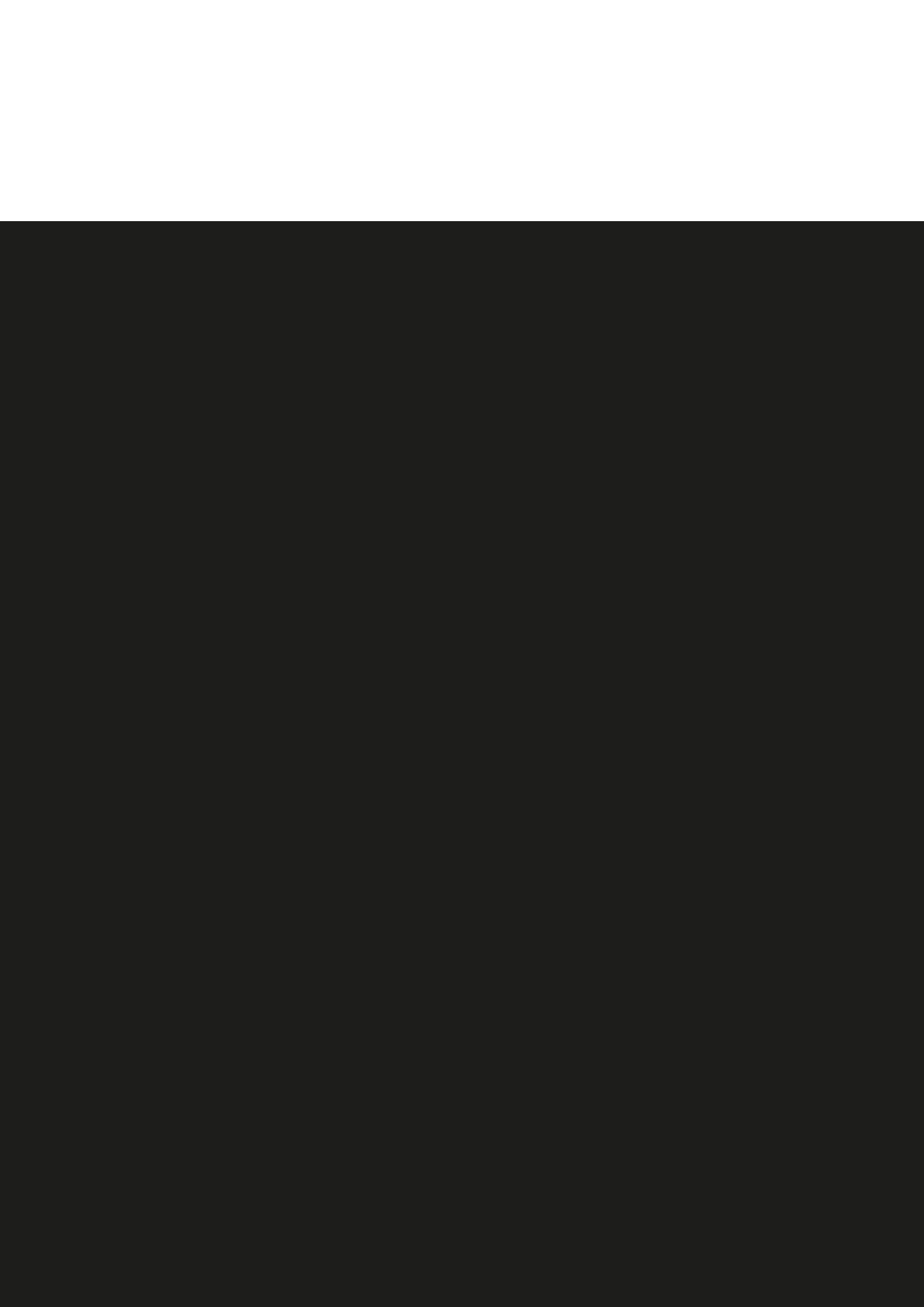
FUND  
**15**

# VERKAUFSPROSPEKT

(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15  
– CLUB DEAL BOSTON –  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**





DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15

# CLUB DEAL BOSTON

<b>1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG .....</b>	<b>6</b>
1.1. Prospektverantwortung .....	6
<b>2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK .....</b>	<b>7</b>
2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots .....	8
2.2. Anlageobjekte des Investmentfonds im Überblick .....	9
2.3. Anlegerkreis .....	10
2.4. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....	11
<b>3. ANTEILE .....</b>	<b>13</b>
3.1. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten .....	14
3.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung .....	14
3.2.1. Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung .....	14
3.2.2. Haftung des Anlegers .....	15
3.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Anlegers .....	15
3.3. Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds .....	16
3.3.1. Unternehmensgegenstand .....	16
3.3.2. Kommanditkapital .....	16
3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur .....	16
3.3.4. Informations- und Kontrollrechte, Mitwirkungsrechte, Informationspflichten .....	16
3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden .....	17
3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen .....	18
3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen .....	18
3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge .....	19
3.4. Der Treuhandvertrag .....	20
3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin .....	20
3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin .....	20
3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen .....	20
<b>4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....</b>	<b>23</b>
4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH .....	24
4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG .....	24
4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG .....	26
4.4. Vergütung der KVG .....	26
4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken .....	26
4.6. Vergütungspolitik der KVG .....	27
<b>5. DIE VERWAHRSTELLE .....</b>	<b>29</b>
5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben .....	30
5.2. Vergütung der Verwahrstelle .....	30
5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen .....	30

<b>6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER .....</b>	<b>31</b>
<b>7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES .....</b>	<b>33</b>
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. Club Deal Boynton Yards – Angaben zum Anlageobjekt .....	36
7.4.3. Club Deal Boynton Yards – Angaben zur Investitionsstruktur .....	38
7.4.4. Club Deal Gentle Giant – Angaben zum Anlageobjekt .....	43
7.4.5. Club Deal Gentle Giant – Angaben zur Investitionsstruktur .....	44
7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann .....	49
7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann .....	49
7.6.1. Derivate und Fremdkapital .....	49
7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen .....	49
7.7. Regeln für die Vermögensbewertung .....	49
7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 KAGB ..	50
7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Forderungen, Fremdwährung .....	50
7.8. Liquiditätsmanagement .....	50
7.9. Interessenkonflikte .....	51
7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten .....	51
7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte .....	51
7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten .....	52
<b>8. RISIKEN .....</b>	<b>53</b>
8.1. Risikoprofil des Investmentfonds .....	54
8.2. Risiken der Beteiligung .....	54
8.2.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds .....	54
8.2.2. Risiken aus der Beteiligung als Anleger an dem Investmentfonds .....	61
8.2.3. Steuerliche Risiken .....	66
8.3. Profil des typischen Anlegers .....	69
<b>9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN .....</b>	<b>71</b>
9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds .....	72
9.1.1. Mittelverwendung (inkl. Initialkosten).....	73
9.1.2. Mittelherkunft.....	73
9.2. Kosten .....	74
9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag .....	74
9.4. Laufende Kosten .....	74

9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten .....	76
9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote .....	76
9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds .....	76
<b>10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....</b>	<b>77</b>
10.1. Investition und Finanzierung der Anlageobjekte .....	78
10.1.1. Club Deal Boynton Yards .....	78
10.1.2. Club Deal Gentle Giant .....	78
10.2. Erträge aus den Anlageobjekten .....	79
10.2.1. Club Deal Boynton Yards .....	79
10.2.2. Club Deal Gentle Giant .....	79
10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger .....	80
10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen .....	80
10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds .....	80
<b>11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>81</b>
11.1. Allgemeine Hinweise .....	82
11.2. Anwendbarkeit Investmentsteuergesetz .....	82
11.3. Einkommensteuer .....	82
11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen .....	83
11.4.1. Vermögensverwaltende Tätigkeit .....	83
11.4.2. Dividenden .....	83
11.4.3. Zinsen .....	83
11.5. Einkünfteerzielungsabsicht .....	84
11.6. Ermittlung der Einkünfte .....	84
11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses .....	84
11.8. Werbungskostenabzug .....	84
11.9. Qualifikation der Beteiligungs- und Objektgesellschaften aus deutscher steuerlicher Sicht .....	84
11.10. Außensteuergesetz (AStG) .....	85
11.11. Ausgabeaufschlag .....	86
11.12. Behandlung der Ausschüttungen .....	86
11.13. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung .....	86
11.14. Regelung über Verluste .....	86
11.15. § 10 d EStG: Mindestbesteuerung .....	86
11.16. Besteuerungsverfahren .....	87
11.17. Gewerbesteuer .....	87
11.18. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	87
11.18.1. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	87
11.18.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer im Ausland .....	87
11.19. Umsatzsteuer .....	88
11.19.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung .....	88
11.19.2. Geschäftsführungsvergütung .....	88
11.19.3. Vergütung der KVG .....	88
11.19.4. Haftungsvergütung .....	88
11.20. Ausländische Anleger .....	88

<b>12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG .....</b>	<b>89</b>
12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG .....	90
12.2. Eigenkapitalvermittlungsvertrag .....	90
12.3. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung .....	90
12.4. Steuerberatung .....	91
<b>13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER .....</b>	<b>93</b>
13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds .....	94
13.2. Geschäftsjahr .....	94
13.3. Jahresabschlussprüfer .....	94
<b>14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS .....</b>	<b>95</b>
<b>15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 d BGB I. V. M ARTIKEL 246 b EGBGB .....</b>	<b>97</b>
15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen .....	98
15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen .....	102
<b>16. GLOSSAR .....</b>	<b>107</b>
<b>ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>111</b>
<b>ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG .....</b>	<b>117</b>
<b>ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG .....</b>	<b>133</b>

# 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 15 – Club Deal Boston – 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: 31.10.2019  
München, den 31.10.2019



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



**André Schwab, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH



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





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

### 2.1. ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

<b>Fondstyp</b>	Geschlossener Publikums-AIF / Alternativer Investmentfonds („AIF“)
<b>Name des Alternativen Investmentfonds</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Gründungsdatum</b>	01.06.2019
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 111263
<b>Geplantes Kommanditkapital</b>	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 40 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
<b>Beteiligungsart</b>	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
<b>Mindestbetrag der Kommanditeinlage</b>	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
<b>Beitrittsphase</b>	Bis zum 31.12.2019. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2020 zu verlängern.
<b>Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage</b>	Der Gesamtbetrag der Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens oder des in der Beitrittserklärung genannten Datums zu zahlen.
<b>Laufzeit des Investmentfonds</b>	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2022. Verlängerung der Laufzeit um ein Jahr 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.
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
<b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss<sup>1,2</sup></b>	140 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) <b>PROGNOSE</b> Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden.
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Komplementärin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Treuhandkommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Trust GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

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

<sup>2</sup>vor Steuern

## 2.2. ANLAGEOBJEKTE DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Bürozwecken genutzt werden (Anlageobjekt). Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Bruttogesamtfläche von ca. 36.200 m<sup>2</sup>. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 25.600 m<sup>2</sup> und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> flexibel vermietbare Einzelhandels- und Gastronomieflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Die Immobilie verfügt über vier Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug, der alle Geschosse einschließlich des Anlieferungsbereichs verbindet.

Mit den Bauarbeiten der Immobilie wurde im Juli 2019 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen. Nach Maßgabe der Bauzeitplanung soll die Fertigstellung der Immobilie bis zum Ende des zweiten Quartals 2021 abgeschlossen sein. Der individuell mit den Mietern vereinbarte Ausbau der angemieteten Flächen und somit die Bezugsfertigkeit der Mietflächen soll spätestens im Juli 2021 hergestellt sein. Mit den Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Immobilie soll Mitte des Jahres 2020 begonnen werden. Da die Aufteilung der Labor-

und Büroflächen flexibel ausgestaltet werden kann, ist vorgesehen, dass diese an verschiedene Mieter mit unterschiedlich großen Mietflächen vermietet werden um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen. Nähere Angaben zum Anlageobjekt des Club Deal Boynton Yards sind in Kapitel 7.4.2. (Seiten 36 ff.) des Verkaufsprospekts enthalten.

Der Investmentfonds investiert darüber hinaus ebenfalls als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in mehrere Grundstücke, die an die vorstehend beschriebene Immobilie angrenzen und in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, gelegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden (Anlageobjekt). Bei den Anlageobjekten des Club Deals Gentle Giant handelt es sich um mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke liegen im Bereich eines veralteten Gewerbegebiets, das im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Schnellbahn (Green Line Boston MBTA) bis zum naheliegenden Union Square, dessen Fertigstellung nach derzeitigem Planungsstand für 2021 geplant ist, erneuert wird.

Die Anlagestrategie hinsichtlich der Anlageobjekte 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 potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Mehrfamilieneinheiten und Einzelhandelsflächen errichtet werden können. Im Rahmen des

Club Deal Gentle Giant 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 entwickelt und veräußert werden. Nähere Angaben zu den Anlageobjekten des Club Deal Gentle Giant sind in Kapitel 7.4.4. (Seiten 43 ff.) des Verkaufsprospekts enthalten.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor an beiden Anlageobjekten jeweils mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts hat der Investmentfonds noch keine Investitionen in die vorgenannten Anlageobjekte getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte abgegeben.

### 2.3. ANLEGERKREIS

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten verfügen. Auf Grund der mit der Beteiligung verbundenen unternehmerischen Risiken sind Privatanleger angesprochen, die bereits über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine kurz- bis 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 kurz- bis mittelfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein, der in eine Immobilienprojektentwicklung sowie in Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert. Dabei müssen die Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Interessenten sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Die mit diesem Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

## 2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>				
<b>I. INVESTITION</b>				
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten		34.800.000	82,86 %	87,00 %
<b>II. INITIALKOSTEN</b>				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		5.000.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		1.284.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		476.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		120.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>		<b>6.880.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>		320.000	0,76 %	0,80 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>42.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>				
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>		<b>40.000.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>II. FREMDKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>		<b>2.000.000</b>	<b>4,76 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>42.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

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

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in die Anlageobjekte investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken 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 Anlegergrenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine ausführliche Erläuterung der

im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten Positionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 9.1. (Seiten 72 ff.) zu entnehmen.



# 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.

Die geschäftsführende Kommanditistin („**geschäftsführende Kommanditistin**“) des Investmentfonds, die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH ist mit einer feststehenden Hafteinlage von 100 EUR in das Handelsregister eingetragen. Der geschäftsführenden Kommanditistin steht bei Übertragung einer Beteiligung ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen Anteil nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) zu. Bei der Beschlussfassung der Gesellschafter ist sie mit einer Stimme teilnahmebefugt.

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

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

Auf Ebene des Investmentfonds bestehen keine Teilinvestmentvermögen.

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

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

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

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds erfolgt, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine Direktbeteiligung, zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt, d.h. er verfügt über vergleichbare Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, insbesondere die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Informations-, Kontroll-, Entnahme-, Stimm- und Gewinnbeteiligungsrechte. Anleger haben zudem einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei der Auflösung des Investmentfonds.

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds als Anleger ist innerhalb der Beitrittsphase bis zum 31.12.2019 möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis spätestens zum 30.06.2020 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 Kommanditeils 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 Kommanditeils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Treugeber.

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

### **3.2.2. HAFTUNG DES 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 dem Investmentfonds 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, die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin, 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.

### 3.3. 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 geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, die indirekt bzw. mittelbar in Immobilien investieren.

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 Anlagengrenzen im In- und Ausland auch andere Unternehmen gründen,

erwerben, sich an ihnen beteiligen oder deren Geschäftsführung und Vertretung übernehmen sowie Zweigniederlassungen und Betriebsstätten unter gleicher oder anderer Firma errichten. Der Investmentfonds kann die zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

#### 3.3.2. KOMMANDITKAPITAL

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2019 schrittweise auf plangemäß 40 Mio. USD zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 31.12.2019 erreicht sein, kann die geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 40 Mio. USD bis spätestens zum 30.06.2020 nicht erreicht werden, wird die geschäftsführende Kommanditistin 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, André Schwab und Stefanie Watzl, 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.

Geschäftsführende Kommanditistin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH mit Sitz in München („geschäftsführende Kommanditistin“). Die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR. Jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind Stefanie Watzl, die zugleich Geschäftsführerin der Komplementärin und der KVG ist sowie Christoph Falk, der zugleich Geschäftsführer der KVG ist. Alleiniger Gesellschafter der geschäftsführenden Kommanditistin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München.

Die geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds ist die Komplementärin von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Rahmen der Geschäftsführung und die Komplementärin im Rahmen der Vertretung jeweils die im Rahmen des zwischen dem Investmentfonds und der KVG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags auf diese übertragenen Kompetenzen und Befugnisse zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.3, „Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG“, Seite 26).

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

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

Den Anlegern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu, d.h. sie

erhalten den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einsehen zu lassen. Die geschäftsführende Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Komplementärin aus wichtigem Grund bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Hinsichtlich der weiteren Details zur Beschlussfassung wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) verwiesen.

Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger haben vor ihrem Beitritt zum 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. 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 geschäftsführende Kommanditistin den Anleger aus dem Investmentfonds ausschließen.

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

Die Dauer des Investmentfonds ist grundsätzlich bis zum 31.12.2022 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 ein Jahr 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. Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben nach dem Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin auch früher ausgezahlt werden. 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 verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Anleger entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleichbehandelt werden. Hierzu werden die beitretenden Anleger von den nach ihrem Beitritt anfallenden Gewinnen

oder Verlusten Vorabanteile erhalten, so dass sämtlichen Anlegern Gewinne oder Verluste aus der Beitrittsphase in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind. Den Anlegern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Anlegers.

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

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

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

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die KVG und der Investmentfonds werden die

Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten – unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen – eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet worden ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung 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: 069/70 90 90–99 01  
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post

nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

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

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

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Postfach 64 02 22

10048 Berlin

Telefon: 030/257 61690

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 geschäftsführenden Kommanditistin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag zum 01.01. des darauffolgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin 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 geschäftsführenden Kommanditistin.

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 geschäftsführenden Kommanditistin steht an der Beteiligung eines jeden Anlegers ein Vorkaufsrecht zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Bei-

fügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der geschäftsführenden 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 geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der geschäftsführenden Kommanditistin.

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

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

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

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

Ist eine derartige Regelung nicht getroffen, sind die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben durch einseitige schriftli-

che 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.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der mit dem jeweiligen Treugeber geschlossene Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 133 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 Anleger nehmen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Gewinn und Verlust des

Investmentfonds teil. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird auf bereits vorstehend in diesem Kapitel gemachte Angaben bezüglich der sich aus dem Treuhandverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verwiesen.

#### 3.4.1. AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

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

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

Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber jedem Treugeber die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche hinsichtlich der Auszahlungen von Ausschüttungen und Entnahmen, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens sowie des Liquidationserlöses anteilig abgetreten. Sie ist jedoch berechtigt,

diese Ansprüche im eigenen Namen für die Anleger gegenüber dem Investmentfonds geltend zu machen.

Die Treuhandkommanditistin ist grundsätzlich von allen Verbindlichkeiten, die ihr in Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung der Treugeber entstehen, freigestellt. Diese Freistellung, deren Einzelheiten § 6 Abs. 2 des Treuhandvertrags entnommen werden können, ist der Höhe nach beschränkt auf die 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 Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe hierzu auch Kapitel 9.5. „Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten“, Seite 76).

### 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 geschäftsführenden Kommanditistin. Darüber hinaus unterliegt die Veräußerung einem Vorkaufsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der geschäftsführenden 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 geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der geschäftsführenden Kommanditistin.







# 4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

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

#### 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,
- » PPP Public Private Partners Fund 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.

### 4.2. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT DER KVG

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

André Schwab ist seit 2014 Geschäftsführer, Stefanie Watzl seit 01.01.2017 Geschäftsführerin und Christoph Falk seit 01.05.2019 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH. Darüber hinaus sind die Geschäftsführer Stefanie Watzl und André Schwab 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.

## LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 31.03.2019)

NAME AIF	EINZAH- LUNGSART	VOLUMEN	PLATZIE- RUNGENSE	LAUF- ZEIT	ASSET- KLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIEL- INVEST- MENTS	VERLAUF
DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	(geplant) 35 Mio. EUR, optional 100 Mio. EUR	30.06.2020	13,5 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	1	in Platzie- rung / Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	(geplant) 35 Mio. EUR, optional 100 Mio. EUR	30.06.2019	6,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	5	in Platzie- rung / Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	93,2 Mio. EUR	31.12.2018	13,5 Jahre	Infra- struktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien / Pazifik	Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur	5	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	100 Mio. EUR	31.12.2017	8,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	12	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen + Raten	29,7 Mio. EUR	31.12.2016	12 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	7	Investitions- phase
DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	58,8 Mio. EUR	31.12.2015	6 Jahre	Immobilien	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	14	Investitions- phase
AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG	Einmal- einlagen + Raten	33,8 Mio. EUR	31.12.2009	12 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	16	Investitions- phase
AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG	Einmal- einlagen + Raten	49,0 Mio. EUR	30.06.2011	9,5 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Studentenwoh- nungen, Hotels, Sonstiges	19	Investitions- phase
AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG	Einmal- einlagen + Raten	55,0 Mio. EUR	30.06.2013	11,5 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Studentenwoh- nungen, Hotels, Sonstiges	14	Investitions- phase
AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. KG	Einmal- einlagen + Raten	17,3 Mio. EUR	30.06.2014	11,5 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	Europa, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Studentenwoh- nungen, Hotels, Sonstiges	5	Investitions- phase
IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	23,1 Mio. EUR	30.06.2014	5,5 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Studentenwoh- nungen, Hotels, Sonstiges	7	Investitions- phase
IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal- einlagen	74,7 Mio. EUR	31.12.2013	5 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbepark / Logistik, Wohnen, Studentenwoh- nungen, Hotels, Sonstiges	11	Investitions- phase / Auszahlung
PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG	Einmal- einlagen	7,2 Mio. EUR	30.06.2008	10,5 Jahre	Immobilien, Infra- struktur	Europa, Lateinamerika, Asien / Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotels	1	Liquidations- phase

### 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.

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 (ohne Ausgabeaufschlag) des Investmentfonds (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) für die im Rahmen der Konzeption des Investmentfonds erbrachten Leistungen (Initialkosten).

Für die Eigenkapitalvermittlung des Investmentfonds erhält die KVG insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). 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. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 90).

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 (jeweils 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 14 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation. Für Zwecke der Performance Fee beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern.

### 4.5. ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRIKEN

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 wer-

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



# 5. DIE VERWAHRSTELLE

### 5.1. 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. Dieser wird für den Zweck der Ermittlung der Vergütung aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet.

Die Mindestvergütung beträgt USD 11.781,00, 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 Verwahrungsausgaben 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 ge-

zeichneten und eingezahlten Kapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist.

# 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

### 7.1. ALLGEMEINES

Mit dem Investmentfonds soll Privatanlegern ein Zugangsweg zu zwei exklusiven Club Deals in ein Immobilienportfolio im Großraum Boston, Massachusetts, USA, ermöglicht werden, der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist.

Der Investmentfonds wird von der DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert das Kommanditkapital des Investmentfonds in 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 geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB), sowie
- » Geldmarktinstrumente gemäß 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

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

Die für die Investitionen 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 sowie an den Erlösen aus der Veräußerung der Anlageobjekte anteilig partizipieren.

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

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 77 ff.) dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts hat der Investmentfonds noch keine Investitionen 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 53 ff.) verwiesen.

#### ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

#### ANLAGEOBJEKTE

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

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234687. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Gesellschaftszweck der Club Deal Boynton Yards SCS ist die Anlage ihres Vermögens in Immobilien, mit dem Ziel, den Gesellschaftern Erträge aus dem Erwerb, dem Halten, der Entwicklung, der Vermietung, der Verwaltung, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien zukommen zu lassen. Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, die unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweist und an mehrere Mieter vermietet wird. Nähere Angaben zum Anlageobjekt und der zugrundeliegenden Investitionsstruktur sind in Kapitel 7.4.2. und 7.4.3. (Seiten 36 ff.) enthalten.

Der Investmentfonds investiert darüber hinaus als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234688. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Gesellschaftszweck der Club Deal Gentle Giant SCS ist der Erwerb, die Entwicklung und die Veräußerung insbesondere von bebauten, unbebauten baurechtlich geplanten oder unbeplanten erschlossenen Grundstücken (Bauland/Baulücken/faktisches Bauland), von unbebauten, baurechtlich geplanten nicht erschlossenen Grundstücken (Rohbauland), von Grundstücken dessen

Flächen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (baureifes Land), von Grundstücken von denen erwartet wird oder geplant ist, dass sie in absehbarer Zeit zu Bauland werden (Bauerwartungsland). Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in mehrere Grundstücke, belegen in Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, die baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden. Nähere Angaben zu den Anlageobjekten und der zugrundeliegenden Investitionsstruktur sind in Kapitel 7.4.4. und 7.4.5. (Seiten 43 ff.) enthalten.

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, GELDMARKTINSTRUMENTE**

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

#### **WÄHRUNGSRISIKO**

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 %

des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

#### **INVESTITIONSPHASE**

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

Die Anlagepolitik des Investmentfonds besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb der Anlageobjekte, deren Entwicklung, Bebauung, 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 im Stadtteil Boynton Yards in der Stadt Somerville, die in der Metropolregion Boston, Massachusetts, USA, liegt.

Boston ist mit 4,8 Millionen Einwohnern die zehntgrößte Metropolregion der USA. Die Wirtschaft in Boston wird von einer breiten, diversifizierten wirtschaftlichen Basis angetrieben, zu der Hochschulbildung, Finanzdienstleistungen, ein weltweit renommierter Biowissenschaftssektor und eine wachsende

Präsenz in den Bereichen Technologie, Werbung, Medien und Information gehören. Die gut ausgebildeten Arbeitskräfte verbunden mit einer ausgeprägten unternehmerischen Mentalität haben Boston zu einer der stärksten und vielfältigsten Wirtschaftsstandorte des Landes gemacht. In Boston gibt es 32 Universitäten, an denen jährlich mehr als 160.000 Studenten aus der ganzen Welt studieren. Insgesamt umfasst der Bildungssektor in Boston 250.000 Menschen und hat eine geschätzte jährliche wirtschaftliche Auswirkung von 5 bis 7 Milliarden US-Dollar. Zu den renommiertesten Top-Universitäten in der Region Boston gehören u.a. die Harvard University, das Massachusetts Institute of Technology (MIT) und die Tufts University. Historisch gesehen bleiben mehr als 50% der Studenten von Bostoner Universitäten mehr als sieben Jahre nach ihrem Abschluss in Boston und füllen dadurch das Reservoir an jungen, gut ausgebildeten Arbeitnehmern in der Metropolregion von Boston kontinuierlich auf. Folglich ist Boston ein Ziel für Unternehmen, die weltweit Top-Talente anziehen, einstellen und binden. Boston beheimatet die größte Konzentration von Biowissenschaftsunternehmen in den USA. Die Biowissenschaftsbranche in Boston beschäftigt mehr als 85.000 Mitarbeiter in über 2.000 Unternehmen. Durch diese Vielzahl an zukunftsorientierten Unternehmen hat sich Boston zu einem globalen Zentrum für Innovation und Forschung entwickelt.

Die Stadt Somerville grenzt unmittelbar nordwestlich an die Stadt Boston sowie östlich an die ebenfalls zur Metropolregion Boston zählenden Stadt Cambridge, in der die renommierten Universitäten Harvard University und MIT ansässig sind. Mit über 75.000 Einwohnern ist Somerville bei einer Größe von ca. 10,9 km<sup>2</sup> die am dichtesten besiedelte Stadt in Neuengland; bezogen auf die USA nimmt Somerville in dieser Kategorie Platz 17 ein. Die Nähe zu den Universitäten Harvard und MIT sowie die besondere Einwohnerstruktur aus Familien, jungen und gut ausgebildeten Facharbeitskräften und Studenten hat Somerville zu einer Hochburg für Innovation gemacht. Eine Vielzahl von Unternehmen haben sich in Somerville angesiedelt, darunter viele von Venture Capital-

Unternehmen finanzierte Start-Up Unternehmen, wie beispielsweise Google Ventures, In-Q-Tel und IA Ventures. Angesichts des eingeschränkten Angebots von Büroflächen auf dem Bostoner Immobilienmarkt, insbesondere in der angrenzenden Stadt Cambridge, stellt Somerville den nächstgelegenen Immobilienmarkt dar, der die steigende Nachfrage von Mietern nach Büro- und Laborflächen befriedigen kann.

Somerville profitiert von seiner guten Anbindung an das Straßennetz sowie an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston. Über die durch Somerville verlaufende Massachusetts Route 28 oder die Interstate 93 gelangt man in ca. 30 Minuten in das Stadtzentrum von Boston. Somerville ist bereits über zwei Schnellbahnverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz der Metropolregion Boston angebunden. Zusätzlich wird derzeit eine weitere Schnellbahnstrecke ausgebaut, die durch Somerville verlaufen wird. Die Fertigstellung der ersten Haltestelle am Union Square im Stadtzentrum von Somerville soll nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2021 erfolgen. Durch diese Erweiterung ist der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und die Verbindung in die Stadt Boston vom Standort der Anlageobjekte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Neben dem Ausbau der Schnellbahnstrecke betreibt die Stadt Somerville derzeit eine großflächige Neugestaltung des Gebiets rund um den Union Square, das auch den Standort der Anlageobjekte im Stadtteil Boynton Yards umfasst, in ein dynamisches Wirtschaftszentrum mit gemischter Nutzung. Die Neugestaltung sieht Projektentwicklungen von ca. 223.000 m<sup>2</sup> im Wert von rd. 1 Milliarde US-Dollar vor, die innerhalb von 15 Jahren voraussichtlich über 950 Wohnungen und ca. 120.000 m<sup>2</sup> an Gewerbe- und Hotelflächen schaffen wird. In der unmittelbaren Nachbarschaft des neugeplanten Gebiets sollen voraussichtlich mehr als 15.000 Arbeitsplätze und 2.250 Wohnungen geschaffen werden. Die erste Phase der Neugestaltung, mit der Mitte 2019 begonnen wurde, umfasst ein 25-stöckiges Mehrfamilienhaus mit 450

Wohneinheiten sowie ca. 16.300 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. Die Stadt Somerville stellt außerdem 400 Millionen US-Dollar für das Gebiet rund um den Union Square und Boynton Yards für Infrastruktur und Schulen bereit, was sich auch positiv auf die Wertentwicklung der Anlageobjekte des Investmentfonds auswirken dürfte.

### **7.4.2. CLUB DEAL BOYNTON YARDS – ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT**

#### **ANLAGEOBJEKT**

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um eine derzeit im Bau befindliche Immobilie, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro-zwecken genutzt werden. Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m<sup>2</sup>. Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 25.600 m<sup>2</sup> und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> flexibel vermietbare Einzelhandels- und Gastronomieflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Die Immobilie verfügt über vier Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug der alle Geschosse einschließlich des Anlieferungsbereichs verbindet.

Das Fundament der Immobilie wird durch ein Betonschlitzwand-System sowie durch Einzelfundamente in Ortbetonbauweise, die die inneren Säulen stützen, errichtet. Die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse werden durch eine Stahlrahmenkonstruktion gestützt. Die Fassade der Immobilie besteht aus einer Mischung aus Vorhangfassadenverglasung und Metallpaneelen. Für die Abdichtung der Flachdachkonstruktion der Immobilie wird ein sog. TPO-System (Thermoplastisches Polyolefin) verwendet. Die Errichtung der Im-

moblie erfolgt hinsichtlich des Innenausbaus zunächst mit minimaler Ausstattung, mit Ausnahme der Hauptlobby und der Toiletten in den Kernbereichen der Geschosse. Der vollständige Innenausbau erfolgt nach Abschluss der Mietverträge mit den Mietern und entsprechend den von den Mietern gewünschten Innenausbauten. Die Immobilie wird mit der für Labor- und Büroflächen typischen Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektronik, etc.) ausgestattet. Darüber hinaus wurde die Immobilie so konzipiert, dass die Flexibilität der Mieter für zusätzliche oder erweiterte technische Gebäudeausrüstungen erhalten bleibt. Die neu errichtete Immobilie erfüllt durch ihren Standort, die Planung, die Ausstattung und die im Rahmen der Errichtung verwendeten Materialien die Kriterien für eine Gold-Zertifizierung nach LEED-Standard (Leadership in Energy and Environmental Design), einem Programm zur freiwilligen Zertifizierung von Immobilien, die darauf abzielt, die hohen Leistungen nachhaltiger Bauten zu stärken und zu fördern.

Mit den Bauarbeiten der Immobilie wurde im Juli 2019 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen. Nach Maßgabe der Bauzeitplanung ist die Fertigstellung der Fundamente zu Beginn des zweiten Quartals 2020 geplant. Die Fertigstellung des Rohbaus mit Stahlrahmenkonstruktion und Stahlbetondecken ist zum Beginn des dritten Quartals 2020 vorgesehen. Die Fassadenverkleidung, die Fertigstellung der Flachdachkonstruktion sowie der allgemeine Innenausbau einschließlich Fahrstühle und Gebäudetechnik sollen bis zum Ende des zweiten Quartals 2021 abgeschlossen sein. Der individuell mit den Mietern vereinbarte Ausbau der angemieteten Flächen und somit die Bezugsfertigkeit der Mietflächen soll spätestens im Juli 2021 hergestellt sein.

Mit den Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Immobilie soll Mitte des Jahres 2020 begonnen werden. Da die Aufteilung der Labor- und Büroflächen flexibel ausgestaltet werden kann, ist vorgesehen, dass diese an verschiedene Mieter mit unterschiedlich großen

Mietflächen vermietet werden um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen. Die Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss können ebenfalls in kleineren Einheiten an verschiedene Mieter vermietet werden. Die Immobilie profitiert dabei von ihrer Nähe zur Stadt Cambridge, in der die renommierten Universitäten Harvard University und MIT ansässig sind und in der in den vergangenen Jahren eine stetig steigende Nachfrage insbesondere nach Laborflächen, bei geringer Verfügbarkeit zu verzeichnen war. So hat sich in Cambridge während des letzten Jahres durch die sehr hohe Nachfrage nach Laborflächen deren Verfügbarkeit halbiert, was zu einem starken Anstieg der Mieten geführt hat. Daher werden Laborflächen zumeist schon an einen neuen Mieter vermietet, bevor sie überhaupt auf den Markt kommen. Laborflächen in Cambridge wurden im vierten Quartal 2018 im Durchschnitt für rd. USD 930 pro m<sup>2</sup> Nettjahresmiete angeboten, was historisch einen Höchststand darstellt. Die durchschnittliche Leerstandsrate für Laborflächen betrug im letzten Jahr 2,3%, jedoch verschärfte sich das Marktumfeld für Laborflächen während des Jahres und endete mit einer Leerstandsrate von 1,2%. Der in unmittelbarer Nähe zur Immobilie liegende Stadtteil East Cambridge erzielte dabei sogar Höchstmieten für Laborflächen von rd. USD 1.020 pro m<sup>2</sup> Nettjahresmiete bei einer Leerstandsrate von unter 1 %.

#### **GENERALUNTERNEHMERVERTRAG**

Hinsichtlich der Errichtung der Immobilie wurde von der Objektgesellschaft, der 101 South Street Owner LLC, am 03.06.2019 ein Generalunternehmervertrag mit dem Bauunternehmen Shawmut Woodworking & Supply, Inc. d/b/a Shawmut Design and Construction 560 Harrison Avenue Boston, MA 02118 („Generalunternehmer“) abgeschlossen. Der Generalunternehmer war bereits in der Vor-Bauphase als Bauberater involviert und hat gemeinsam mit dem bisherigen Grundstückseigentümer sowie dem Architekten die Grundlagen und die Kostenschätzung für das Bauvorhaben, das Bauleistungsverzeichnis, den Bauablauf- und den Zeitplan für das

Bauvorhaben erarbeitet. Für die Leistungen des Generalunternehmers im Zusammenhang mit der Errichtung der Immobilie wurde ein garantierter Höchstbetrag in Höhe von USD 105,5 Mio vertraglich festgelegt. Leistungen, die nicht im vertraglich festgelegten Bauleistungsverzeichnis enthalten sind sowie für zusätzliche Leistungen, die aufgrund von Planungsänderungen erforderlich werden, sind zusätzlich zu vergüten, können durch den Generalunternehmer jedoch nur nach Freigabe durch die Objektgesellschaft vorgenommen werden. Eine Einflussnahme auf diesbezügliche Entscheidungen der Objektgesellschaft kann durch die KVG für den Investmentfonds als Co-Investor nur in seiner Stellung als mittelbarer Minderheitsgesellschafter an der Objektgesellschaft ausgeübt werden. Das Bauvorhaben wird über eine marktübliche Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert, durch die für die Objektgesellschaft während des Bauphase der Immobilie nahezu alle aus dem Bauprojekt resultierenden Haftungs- und Schadenersatzansprüche abgedeckt sind.

#### **ALTLASTEN**

Hinsichtlich des Grundstücks wurden durch Haley Aldrich, einem Beratungsunternehmen für Tiefbau und Umweltwissenschaften, umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt und in einem Untersuchungsbericht vom Mai 2019 zusammengefasst. Die Ergebnisse des Untersuchungsberichts wurden im Rahmen einer zusätzlichen Due Diligence im Juni 2019 von einer Rechtsanwaltskanzlei bewertet. Die von Haley Aldrich durchgeführten Stichprobenuntersuchungen haben Belastungen des Erdreichs u.a. mit Blei, semiflüchtigen organischen Verbindungen und Mineralöl Kohlenwasserstoffen nachgewiesen, die über den meldepflichtigen Grenzwerten liegen und auf die langjährige industrielle Nutzung des Grundstücks zurückzuführen sind. Die entdeckten Bodenverunreinigungen wurden ordnungsgemäß gegenüber den zuständigen Behörden angezeigt und sind nach Maßgabe des einschlägigen Bodensanierungsplans zu entsorgen. Die Sanierung des Grundstücks hinsichtlich der festgestellten Bodenverunrei-

gungen wird mit der Abtragung des verunreinigten Erdreichs durch den Bodenaushub im Rahmen der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellungen keine weiteren Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

#### **DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS**

Bezüglich des Grundstücks sind im Register des Middlesex South District marktübliche Grunddienstbarkeiten eingetragen, die Zugangsrechte sowie Wege- und Fahrtrechte gewähren. Im Zusammenhang mit der von der grundstückshaltenden Objektgesellschaft, der 101 South Street Owner LLC, aufgenommenen Fremdfinanzierung, wurde im Register zugunsten der fremdfinanzierenden Bank eine Hypothek in Höhe von USD 140 Mio. eingetragen. Darüber hinaus bestehen hinsichtlich des Anlageobjekts keine weiteren nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen.

#### **RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN**

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der erteilten Baugenehmigung für die Immobilie, welche eine Nutzung der Immobilie überwiegend zu Labor- und Büro-zwecken sowie geringfügig zu Einzelhandels- und Gastronomie-zwecken zulässt, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, nach denen die Immobilie nur in dem genehmigten Umfang mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m<sup>2</sup> errichtet sowie gemäß Baugenehmigung überwiegend zu Labor- und Büro-zwecken sowie geringfügig zu Einzelhandels- und Gastronomie-zwecken genutzt werden darf, den im Register bezüglich des Grundstücks eingetragenen dinglichen Belastungen, die Dritten Zugangs-, Wege- und Fahrtrechte gewähren sowie ggfs. aus den zukünftig abzuschließenden Mietverträgen für die Immobilie. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbe-



sondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Immobilienmarkt am Standort des Anlageobjekts, der hinsichtlich Nachfrage und Wettbewerbssituation für Labor- und Büroflächen maßgeblich ist sowie aus der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. überwiegend zu Labor- und Büro-zwecken. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, der hinsichtlich Nachfrage und Wettbewerbssituation für Labor- und Büroflächen maßgeblich ist insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

### BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Das Bauplanungsverfahren für die Immobilie bei der Bauplanungsbehörde der Stadt Somerville wurde durch Beschluss vom 15.05.2019 erfolgreich abgeschlossen. Der Bauplanungsausschuss hat einer Errichtung der Immobilie im Beantragten Umfang einstimmig zugestimmt. Die erforderliche Baugenehmigung für die Errichtung der Immobilie wurde durch die Baubehörde der Stadt Somerville am 11.06.2019 erteilt. Nach Kenntnis der prospektverantwortlichen KVG, liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung alle behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und Nutzung des Anlageobjekts, die zur Erreichung des Anlageziels des Investmentfonds erforderlich sind, vor.

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Für das Anlageobjekt wurde durch die Bewertungsgesellschaft CBRE, Boston, Massachusetts, am 31.05.2019 ein Bewertungsgutachten erstellt. CBRE hat das derzeit unbebaute Grundstück des Anlageobjekts in dem Bewertungsgutachten mit einem Verkehrswert in Höhe von USD 54 Mio. bewertet. Da das Grundstück im Rahmen des Abschlusses des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft durch einen Co-Investor im Rahmen der Sacheinlage zu einem Wert von rd. USD 9,25 Mio. in die Objektgesellschaft eingebracht wurde, liegt der durch CBRE ermittelte Ver-

kehrswert somit signifikant über dem im Rahmen der Sacheinlage angesetzten Wert. Des Weiteren hat CBRE 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. CBRE hat dabei den Verkehrswert des Anlageobjekts zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie im zweiten Quartal 2021 auf rd. USD 316 Mio. und zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung Ende des Jahres 2022 auf rd. USD 417 Mio. geschätzt.

### 7.4.3. CLUB DEAL BOYNTON YARDS – ANGABEN ZUR INVESTITIONS-STRUKTUR

#### CLUB DEAL BOYNTON YARDS SCS

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einem am 16.05.2019 gegründeten Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234687. Der Geschäftssitz der Club Deal Boynton Yards SCS befindet sich in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Bei der Club Deal Boynton Yards SCS handelt es sich um einen geschlossenen EU-Spezial-AIF gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, dessen Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen eines geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe des KAGB unterliegt. Die Club Deal Boynton Yards SCS unterliegt dem Recht des Großherzogtums Luxemburg.

Ausschließlicher Gesellschaftszweck der Club Deal Boynton Yards SCS ist die Anlage ihres Vermögens in Immobilien mit dem Ziel, den Gesellschaftern Erträge aus dem Erwerb, dem Halten, der Entwicklung, der Vermietung, der Verwaltung, der Bewirtschaftung und der

Veräußerung der Immobilien zukommen zu lassen. Dabei können Investments entweder direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften getätigt werden. Die Immobiliengesellschaften können durch Eigenkapital oder eine Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital finanziert werden. Die Gesellschaft ist befugt, alle Maßnahmen zu ergreifen und Geschäfte abzuschließen, die sie zur Erfüllung und Entwicklung ihres Geschäftszwecks für nützlich hält.

Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in die vorstehend in Kapitel 7.4.2 beschriebene Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, die unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweist und an mehrere Mieter vermietet wird.

Komplementärin der Club Deal Boynton Yards SCS ist die DF Deutsche Finance LUX GP III S.à r.l., 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, eine am 26.10.2018 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) luxemburgischen Rechts, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter der Handelsregisternummer B 229129. Die Komplementärin ist an der Club Deal Boynton Yards SCS mit einer Kapitaleinlage in Höhe von EUR 1,00 beteiligt.

Geschäftsführende (Gründungs-)Kommanditistin der Club Deal Boynton Yards SCS ist die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, eine am 27.12.2016 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 230446. Die geschäftsführende Kommanditistin ist an der Club Deal Boynton Yards SCS mit einer Kapitaleinlage in Höhe von EUR 100,00 beteiligt. Die geschäftsführende Kommanditistin darf ausschließlich interne Geschäftsführungsaufgaben der Gesellschaft wahrnehmen. Darüber hinaus handelt es sich bei der geschäftsführenden Kommanditistin um eine normale Kommanditistin, die insbesondere nicht befugt oder bevollmächtigt ist, die Club Deal Boynton Yards SCS nach außen zu vertreten.



Die Komplementärin hat die Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. („AIFM“) auf Grundlage des am 16.05.2019 abgeschlossenen AIFM-Bestellungsvertrages als externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und mit der Verwaltung der Club Deal Boynton Yards SCS, einschließlich der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements, beauftragt. Der AIFM Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. ist eine Aktiengesellschaft nach Luxemburger Recht mit derzeitigem Geschäftssitz in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg. Dem AIFM wurde mit Wirkung zum 23.04.2014 die Zulassung als Verwalter alternativer Investmentfonds nach Maßgabe des Luxemburger Gesetzes vom 12.07.2013 über Verwalter alternativer Investmentfonds erteilt. Der AIFM ist im luxemburgischen Handelsregister unter B 28878 eingetragen. Der AIFM unterliegt der Aufsicht durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), die luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde. Gemäß dem AIFM-Bestellungsvertrag erbringt der AIFM für die Club Deal Boynton Yards SCS, insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsrisiken) sowie die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft. Der AIFM hat bei seinen Entscheidungen das Portfolio betreffend stets die auf Ebene der Club Deal Boynton Yards SCS festgelegten Anlagerichtlinien und Anlagebeschränkungen zu beachten. Der AIFM ist verpflichtet, die Vermögenswerte der Club Deal Boynton Yards SCS im Rahmen der Anlagerichtlinien sowie unter Einhaltung der gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften anzulegen. Der AIFM-Bestellungsvertrag wurde ohne Laufzeitbegrenzung abgeschlossen und kann von beiden Parteien schriftlich mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, sofern nicht eine sofortige Kündigung aus wichtigem Grund erfolgt. Der AIFM-Bestellungsvertrag unterliegt dem Recht des Großherzogtums Luxemburg.

Die Club Deal Boynton Yards SCS hat gemäß dem am 16.05.2019 abgeschlossenen Verwahr- und Zahlstellenvertrag Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in 24, Kaiserstraße, 60311 Frankfurt am Main, eine

deutsche Bank mit Vollbanklizenz im Sinne des deutschen Kreditwesengesetzes, welche durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt wird, als Verwahrstelle und Zahlstelle benannt. Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG ist unter der Nummer HRB 108617 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Sie stellt des Weiteren ein in Deutschland zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des Luxemburger Gesetzes vom 05.04.1993 über den Finanzsektor dar. Die mit der Verwahr- und Zahlstellenfunktion zusammenhängenden Dienstleistungen werden durch ihre Niederlassung in Luxemburg, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Niederlassung Luxemburg mit Sitz in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, erbracht („Verwahrstelle“). Diese ist im luxemburgischen Handelsregister unter der Nummer B 175937 eingetragen und unterliegt ebenfalls der Aufsicht der BaFin. Zusätzlich unterliegt sie, im Hinblick auf Liquidität, Geldwäsche und Markttransparenz, der Aufsicht der CSSF. Die Verwahrstelle agiert unabhängig von der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin und handelt im Interesse der Gesellschaft und der Anleger. Die Verwahrstelle übt insbesondere die folgenden Verwahr-, Kontroll- und Überwachungsaufgaben aus. Die Verwahrung sämtlicher Finanzinstrumente. Für sonstige Vermögenswerte prüft die Verwahrstelle das Eigentum der Gesellschaft an solchen Vermögenswerten und führt Aufzeichnungen derjenigen Vermögenswerte, bei denen sie sich vergewissert hat, dass die Gesellschaft an diesen Vermögenswerten das Eigentum hat. Die Verwahrstelle stellt allgemein sicher, dass die Cashflows der Gesellschaft ordnungsgemäß überwacht werden und gewährleistet insbesondere, dass sämtliche Zahlungen von Anlegern oder im Namen von Anlegern bei der Zeichnung von Anteilen der Gesellschaft geleistet wurden und dass die gesamten Geldmittel der Gesellschaft auf einem Geldkonto verbucht wurden, das für Rechnung der Gesellschaft oder im Namen der Verwahrstelle, die für Rechnung der Gesellschaft tätig ist, geführt wird. Die Verwahrstelle stellt sicher, dass die Berechnung des Wertes der Anteile

der Gesellschaft nach den geltenden luxemburgischen Rechtsvorschriften erfolgt, dass bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Gesellschaft der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Gesellschaft überwiesen wird und dass die Erträge der Gesellschaft gemäß den geltenden luxemburgischen Rechtsvorschriften und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden. Die Club Deal Boynton Yards SCS kann den Verwahr- und Zahlstellenvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende schriftlich kündigen, vorausgesetzt, dass die Verwahrstelle innerhalb von zwei Monaten ersetzt werden kann. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Verwahrstelle handelt so lange weiterhin als Verwahrstelle, bis ein Ersatz gefunden ist und bis sämtliche Vermögenswerte der Gesellschaft an die Nachfolge-Verwahrstelle übertragen wurden.

Die Kommanditanteile an der Club Deal Boynton Yards SCS können ausschließlich von professionellen Anlegern erworben und gehalten werden. Die Gesellschaft gibt keine Kommanditanteile an Anleger aus, die keine Professionellen Anleger sind, und genehmigt auch keine Übertragung von ausgegebenen Kommanditanteilen an einen solchen Anleger. Die Club Deal Boynton Yards SCS gibt Kommanditanteile in unterschiedlichen Anteilklassen an die beitretenden Anleger aus, die sich lediglich hinsichtlich der Denominierung (in Euro oder US-Dollar) unterscheiden und darüber hinaus die selben Ausgestaltungsmerkmale aufweisen und den beitretenden Anlegern somit die gleichen Rechte gewähren. Der Investmentfonds wird an der Club Deal Boynton Yards SCS ausschließlich Kommanditanteile die in der Währung US-Dollar denominieren erwerben.

Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von USD 40 Mio. wird sich der Investmentfonds als Co-Investor an dem Kommanditkapital der Club Deal Boynton Yards SCS mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 21,5 Mio. beteiligen. Das von den Co-Investoren bei der Club Deal Boynton Yards SCS gezeichnete Kommanditkapital wird von dieser nicht im Rahmen einer

Einmalzahlung abgerufen, sondern soll nach Maßgabe des Baufortschritts der Immobilie sukzessive bei den Co-Investoren abgerufen werden.

Die Club Deal Boynton Yards SCS wurde für eine Dauer von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Gründung am 16.05.2019 errichtet. Die Dauer der Gesellschaft kann durch Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden bzw. vertretenen Anleger verlängert werden. Die Gesellschaft kann jederzeit durch einstimmigen Beschluss aller sich im Umlauf befindlichen Gesellschaftsanteile aufgelöst werden.

Die Gesellschaft ist für Rücknahmen auf Verlangen der Gesellschafter geschlossen. Die Gesellschafter haben nicht das Recht, die Rücknahme aller oder eines Teils der von ihnen gehaltenen Kommanditanteile durch die Gesellschaft zu verlangen.

Nachfolgende Anlagerichtlinien und Anlagebeschränkungen wurden auf Ebene der Club Deal Boynton Yards SCS hinsichtlich der Umsetzung der Anlageziele festgelegt. Sofern dies unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger aus steuerlichen, aufsichtsrechtlichen oder sonstigen Gründen angezeigt erscheint, kann die Gesellschaft zur Umsetzung der Anlageziele Tochtergesellschaften einsetzen. Tochtergesellschaften können entweder in den Ländern gegründet werden, in denen sich die Anlageobjekte befinden, oder in Luxemburg oder einem anderen Land, das hierfür geeignet erscheint. Die Gesellschaft ist ermächtigt, Immobiliengesellschaften Darlehen zu gewähren, vorausgesetzt, dass die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar als Gesellschafter an der finanzierten Immobiliengesellschaft beteiligt ist. Zur Schaffung einer Liquiditätsreserve kann die Gesellschaft in Bankguthaben und in Geldmarktpapiere investieren. Derivate dürfen ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt werden. Die Vornahme von Leerverkäufen ist der Gesellschaft nicht gestattet. Die Gesellschaft kann mittels Joint Ventures oder anderen Rechtsträgern zusammen mit Dritten Anlagen tätigen. Co-Investments können auch im Rahmen einer Beteiligung von weniger als

50 % erfolgen. Für den Erwerb von Immobilien kann die Gesellschaft Fremdkapital einsetzen. Die Gesellschaft kann zu Liquiditätszwecken, insbesondere zur Überbrückung der Einzahlung von Eigenkapital durch die Anleger, Fremdmittel aufnehmen. Die Gesellschaft darf Zinsrisiken durch marktübliche Geschäfte absichern und vorgenommene Absicherungen durch Gegengeschäfte auflösen.

Die Kommanditisten sind nach Maßgabe der geleisteten Kapitaleinlagen an den Nettoerträgen und Liquidationserlösen der Gesellschaft (anteilig) beteiligt.

Im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen haben alle Kommanditisten die gleichen Stimmrechte und besitzen keine Vorzugsrechte. Sämtliche Kommanditisten sind zur Stimmabgabe bei der Gesellschafterversammlung oder bei schriftlichen Beschlüssen berechtigt. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Kommanditisten gefasst. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags kann nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln beschlossen werden. Wesentliche Änderungen des Gesellschaftsvertrags, die eine nachteilige Auswirkung auf einen Gesellschafter haben, können nur mit Zustimmung dieses Gesellschafters vorgenommen werden.

Jeder Kommanditist kann die an ihn ausgegebenen und vollständig einbezahlten Kommanditanteile mit Zustimmung des Komplementärs aber ohne Zustimmung der übrigen Kommanditisten mit allen Rechten und Pflichten auf einen anderen zulässigen Anleger frei übertragen. Dies gilt sinngemäß auf jede sonstige Art der Verfügung über die Kommanditanteile wie den Verkauf, Tausch, Transfer, die Verpfändung und die Abtretung der gesamten oder eines Teils der Kommanditanteile.

### **BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN**

#### **DF Boston BYB LLC**

Die Club Deal Boynton Yards SCS hat sich am 27.06.2019 als Gesellschafter neben einem weiteren Co-Investor an der DF Boston

BYB LLC, einer am 04.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 05.03.2019 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die DF Boston BYB LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DF Boston BYB LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als sog. Corporation ausgestaltet, vergleichbar einer Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht.

Der Gesellschaftszweck der DF Boston BYB LLC besteht darin, in eine oder mehrere 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 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 DF Boston BYB LLC hat sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der innerhalb der Investitionsstruktur für das Anlageobjekt nachgelagerten Beteiligungsgesellschaft, der DF Boston BYB JvCo LLC beteiligt, die sich wiederum ausschließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden 101 South Street Owner LLC („Objektgesellschaft“) beteiligt hat. Weitere Investitionen werden durch die DF Boston BYB LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der DF Boston BYB LLC ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital und verzinslicher Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Eigenkapitalbeteiligung sind die Gesellschaftsanteile der DF Boston BYB LLC in zwei Anteilklassen aufgeteilt; stimmberechtigte Anteile und stimmrechtslose Anteile. Mit Ausnahme des Stimmrechts gewähren die Anteilklassen den Gesellschaftern die gleichen Rechte, insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die Club Deal Boynton Yards SCS hat im Rahmen ihrer Eigenkapitalbeteiligung an der DF Boston BYB LLC sowohl stimmberechtigte Anteile als auch stimmrechtslose Anteile in Höhe von rd. USD 16,4 Mio. erworben. Darüber hinaus gewährt die Club Deal Boynton Yards SCS der DF Boston BYB LLC ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. USD 8,6 Mio. mit einem endfälligen Zinssatz von 11 % p.a., der vierteljährlich aufgezinst wird. Durch einen weiteren Co-Investor wurden im Rahmen der Eigenkapitalbeteiligung Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 16,1 Mio. erworben sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. USD 8,5 Mio. zu den gleichen Konditionen gewährt.

Die Gesellschafter der DF Boston BYB LLC haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die verfügbare Liquidität auf Ebene der DF Boston BYB LLC soll entsprechend der Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausgezahlt werden. Die Gesellschafter können jederzeit die Auszahlung verfügbarer Liquidität einstimmig beschließen. Einer Beschlussfassung durch 2/3-Mehrheit unterliegen die Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von im Wesentlichen allen Anteilen der Gesellschaft an einer Immobiliengesellschaft, die direkt oder indirekt der Gesellschaft oder einer ihrer direkten oder indirekten Tochtergesell-

schaften gehört oder Handlungen der Geschäftsführung, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind.

Die Beendigung und Liquidation der DF Boston BYB LLC erfolgt nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss.

#### **DF Boston BYB JvCo LLC**

Die DF Boston BYB LLC hat sich am 27.06.2019 als Gesellschafter neben einem weiteren Co-Investor an der DF Boston BYB JvCo LLC, einer am 04.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 05.03.2019 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die DF Boston BYB JvCo LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DF Boston BYB JvCo LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Der Gesellschaftszweck der DF Boston BYB JvCo LLC besteht darin, in eine oder mehrere 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 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 ausschließ-

licher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Die DF Boston BYB JvCo LLC hat sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, der 101 South Street Owner LLC beteiligt. Weitere Investitionen werden durch die DF Boston BYB LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der DF Boston BYB JvCo LLC ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaftsanteile an der DF Boston BYB JvCo LLC gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die DF Boston BYB LLC hat an der DF Boston BYB JvCo LLC Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 49,3 Mio. erworben. Durch einen weiteren Co-Investor wurden Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 24,6 Mio. erworben.

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

Die Gesellschafter der DF Boston BYB JvCo LLC haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der DF Boston BYB JvCo LLC ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DF Boston BYB LLC berechtigt und verpflichtet. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten. Geschäfts-

## 7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

führungsmaßnahmen des geschäftsführenden Gesellschafters unterliegen nur in gesetzlich vorgeschriebenem Umfang einer Zustimmungspflicht durch die Gesellschafter.

Die verfügbare Liquidität auf Ebene der DF Boston BYB JvCo LLC soll entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

Die Beendigung und Liquidation der DF Boston BYB JvCo LLC erfolgt nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder durch die Entscheidung des geschäftsführenden Gesellschafters die Gesellschaft zu beenden und zu liquidieren.

Die DF Boston BYB JvCo LLC hat die Deutsche Finance America LLC mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragt. Der Asset Manager hat bestimmte projektbezogene Dienstleistungen für die DF Boston BYB JvCo LLC erbracht und wird diese erbringen, insbesondere die Beschaffung und Verhandlung des Erwerbs und der Entwicklung des Anlageobjekts sowie der Baufinanzierung für das Anlageobjekt, die Verwaltung des Projektakquisitionsprozesses, einschließlich der Abstimmung mit Rechtsberatern und anderen externen Beratern, die Unterstützung bei dem Erwerb des Anlageobjekts, die Unterstützung bei der Befragung und Auswahl von Architekten, Marktanalyse sowie Verhandlung von Vereinbarungen mit Drittdienstleistern sowie die Bereitstellung verschiedener Berichte und Analysen auf Projektebene.

### OBJEKTGESELLSCHAFT

Die DF Boston BYB JvCo LLC hat sich am 28.06.2019 als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Objektgesellschaft, einer am 26.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am gleichen Tag in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Objektgesellschaft befindet sich in 1209t Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, USA.

Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 10 Post Office Square, Boston 02109, Massachusetts, USA. Die Objektgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Objektgesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Die Gesellschaft hält entsprechend ihres Gesellschaftszwecks nur das Eigentum an dem an der 101 South Street, Somerville, Massachusetts, belegenen Grundstück auf dem die in Kapitel 7.4.2. näher beschriebene Immobilie errichtet wird. Weitere Investitionen werden durch die Objektgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf Ebene der Objektgesellschaft durch Eigenkapital der Gesellschafter sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital aufgebracht. Die DF Boston BYB JvCo LLC hat an der Objektgesellschaft Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 71,1 Mio. erworben. Durch die weiteren Co-Investoren wurden Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 18,7 Mio. erworben, wobei der bisherige Grundstückseigentümer als Gesellschafter das Grundstück im Wege einer Sacheinlage zu einem festgelegten Wert in Höhe von rd. USD 9,25 Mio. an die Objektgesellschaft übertragen hat. Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft bei einer US-Bank eine Baufinanzierung in Höhe von USD 140 Mio. aufgenommen.

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

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die LMP/DLJ 101 SS MM LLC, berechtigt und verpflichtet. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten.

Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Objektgesellschaft bedarf der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die DF Boston BYB JvCo LLC. Hierzu zählen insbesondere die Aufnahme von Fremdkapital, der Verkauf oder die Übertragung der Immobilie, wesentliche Änderungen des Immobilienprojektentwicklungsbudgets, wesentliche Änderungen oder Kündigung des 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, die Vermietung der Flächen an einen Mieter ab einer Mietfläche von rd. 4.600 m<sup>2</sup> sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft.

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

Darüber hinaus obliegt dem geschäftsführenden Gesellschafter die Steuerung und Überwachung der Projektentwicklung und der Baumaßnahmen. Hierzu zählt insbesondere die Erstellung der im Zusammenhang mit der sukzessiven Auszahlung der Baufinanzierung erforderlichen Dokumente sowie die Überwachung der Bauausführung nach Maßgabe der mit der fremdfinanzierenden Bank getroffenen Vereinbarungen, die Verhandlung und der Abschluss von Verträgen mit den an der Bauausführung beteiligten Dienstleistern (z.B. Architekten, Ingenieure, Generalunternehmer), die Überwachung der (Bau-)Ausführung und Fertigstellung der Gewerke der beteiligten Dienstleister, die Prüfung der Abrechnungen der Dienstleister, die Überwachung der Einhaltung gesetzli-

cher 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 Objektgesellschaft entsprechend der Beteiligungsquote der Investoren stehen im alleinigen Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses.

Die Beendigung und Liquidation der Objektgesellschaft erfolgt nach der Veräußerung der Immobilie oder durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafter der Objektgesellschaft. Dem das Grundstück einbringenden Co-Investor steht dabei eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung zu.

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

#### **7.4.4. CLUB DEAL GENTLE GIANT – ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT**

##### **ANLAGEOBJEKT**

Bei den Anlageobjekten des Club Deals Gentle Giant handelt es sich um mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke liegen im Bereich eines veralteten Gewerbegebiets, das im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Schnellbahn (Green Line Boston MBTA) bis zum naheliegenden Union Square, dessen Fertigstellung nach derzeitigem Planungsstand 2021 erfolgen soll, erneuert wird. Innerhalb von rd. 1,5 km der Anlageobjekte liegen das Massachusetts Institute of Technology („MIT“) und die Harvard University. Die Grundstücke befinden sich neben dem Anlageobjekt des Club Deal Boynton Yars.

Die Anlagestrategie hinsichtlich der Anlageobjekte besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklung sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grund-

stückseinheiten 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 potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Mehrfamilieneinheiten und Einzelhandelsflächen errichtet werden können. Im Rahmen des Club Deal Gentle Giant 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 entwickelt und veräußert werden.

Im Rahmen des Club Deal Gentle Giant soll in einem ersten Schritt ein ca. 9.700 m<sup>2</sup> großes Grundstückareal, das sich über zwei nicht zusammenhängende Grundstücke erstreckt, erworben werden. Diese Grundstücke liegen in Somerville an der Earle Street bzw. Windsor Street und befinden sich derzeit im Eigentum eines Co-Investors des Club-Deal Gentle Giant, der die Grundstücke in den Club Deal Gentle Giant einbringen wird. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit zwei bestehende Gebäude mit einer Fläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> bzw. 1.400 m<sup>2</sup>. Mit den gewerblichen Mietern bestehen kurzfristige Mietverträge, die in den nächsten zwei Jahren gekündigt werden sollen.

Darüber hinaus soll im Rahmen des Club Deal Gentle Giant ein weiteres rd. 12.500 m<sup>2</sup> großes Grundstückareal das ebenfalls an der Earle Street bzw. Windsor Street gelegen ist, erworben werden, das sich über mehrere zusammenhängende Grundstücke erstreckt. Ein Co-Investor des Club-Deal Gentle Giant hat die Grundstücke für einen Kaufpreis in Höhe von USD 24,25 Mio. erworben. Dieses Grundstückareal ist mit einem ca. 2.600 m<sup>2</sup> großen Lagergebäude und zwei weiteren kleineren Gebäuden mit rd. 530 m<sup>2</sup> bzw. 150 m<sup>2</sup> bebaut. Der Rest des Geländes ist als Parkplatz gepflastert. Hinsichtlich der Verlagerung des

des derzeitigen Mieters, der zugleich der Verkäufer der Grundstücke ist, an alternative Standorte, die mehrere Schritte umfasst und bis 2020 abgeschlossen sein soll wurde im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit dem Co-Investor vereinbart, dass durch den Verkäufer vorläufig ein Teilgrundstück von rd. 5.171 m<sup>2</sup> zurückbehalten wird, das nach Abschluss der Verlagerung, spätestens jedoch 2 Jahre nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, übertragen wird; diesbezüglich wurde durch den Co-Investor hinsichtlich des Grundstückskaufpreises ein Betrag in Höhe von rd. USD 6,2 Mio. vorläufig zurückbehalten, wobei USD 0,5 Mio. als Sicherheit auf ein Treuhandkonto eingezahlt wurden.

##### **ALTLASTEN**

Die Umweltverträglichkeitsprüfungen wurden von Haley & Aldrich, einem Beratungsunternehmen für Ingenieur- und Umweltwissenschaften, durchgeführt und im Mai 2019 in einem Untersuchungsbericht zusammengefasst. Die Ergebnisse des Untersuchungsberichts wurden im Juni 2019 im Rahmen einer zusätzlichen Due Diligence durch eine Rechtsanwaltskanzlei ausgewertet. Ähnlich wie am angrenzenden Standort 101 South Street wurden bei den von Haley & Aldrich durchgeführten Probeentnahmestudien bei den Grundstücken Altlasten oberhalb der angegebenen Konzentrationen festgestellt, einschließlich VOCs (flüchtige organische Verbindungen), PAHs (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), TPH (Total Petroleum Hydrocarbon) und Metalle. Das Vorhandensein dieser Verbindungen ist auf die industrielle Nutzung der Grundstücke zurückzuführen. Die festgestellten Altlasten wurde den zuständigen Behörden ordnungsgemäß gemeldet und sollen gemäß dem entsprechenden Bodensanierungsplan beseitigt werden. Die Objektgesellschaft wird während der Haltezeit keine Umweltsanierungsarbeiten durchführen. Vielmehr wird die mit der Entfernung der Altlasten verbundene Umweltsanierung im Rahmen einer künftigen Projektentwicklung der Grundstücke abgeschlossen. Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellungen keine weiteren Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.



### DINGLICHE BELASTUNGEN DES ANLAGEOBJEKTS

Bezüglich der Grundstücke sind im Register des Middlesex South District marktübliche Grunddienstbarkeiten eingetragen, die Zugangsrechte sowie Wege- und Fahrrechte gewähren. Darüber hinaus bestehen hinsichtlich des Anlageobjekts keine weiteren nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen.

### RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE BESCHRÄNKUNGEN

Der Masterplan für den Stadtteil Boynton Yards, dem die Grundstücke unterliegen sieht für das Gebiet eine Nutzung als Labor-, Büro, Wohn- und Einzelhandels-/Kunstflächen vor. Mit der Stadt Somerville besteht eine Beschränkung, die als Land Disposition Agreement („LDA“) bekannt ist und einen Teil des Grundstücksareal mit einer Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> betrifft. Die Einschränkung, die im Widerspruch zum genehmigten Masterplan der Stadt für das Gelände steht, sieht vor, dass ein Teil des Geländes bis 2035 nur als Parkplatz nutzbar ist. Mit der Stadt wird derzeit verhandelt, um diese Nutzungsbeschränkung aufzuheben um eine Projektentwicklung zu ermöglichen, die vorbehaltlich eines genehmigten Bodensanierungsplans dem bereits genehmigten Masterplan entspricht. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

### BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Für eine neue Beplanung der Grundstücke gemäß der Anlagestrategie, sind behördliche Genehmigungen, z.B. Baugenehmigung erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen für die Grundstücke noch keine behördlichen Genehmigungen, z.B. Baugenehmigung für die Errichtung einer konkreten Immobilie vor.

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Für die vorstehend beschriebenen Grundstücksareale wurde durch die Bewertungsgesellschaft CBRE, Boston, Massachusetts, am 31.05.2019 ein Bewertungsgutachten erstellt. CBRE hat die Grundstücksareale in dem Bewertungsgutachten mit einem Verkehrswert in Höhe von USD 79,1 Mio. bzw. USD 83,1 Mio., insgesamt somit mit einem Verkehrswert in Höhe von USD 162,2 Mio. bewertet.

### 7.4.5. CLUB DEAL GENTLE GIANT – ANGABEN ZUR INVESTITIONSSTRUKTUR

#### Club Deal Gentle Giant SCS

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einem am 16.05.2019 gegründeten Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234688. Der Geschäftssitz der Club Deal Gentle Giant SCS befindet sich in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden. Bei der Club Deal Gentle Giant SCS handelt es sich um einen geschlossenen EU-Spezial-AIF gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, dessen Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen eines geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe des KAGB unterliegt. Die Club Deal Gentle Giant SCS unterliegt dem Recht des Großherzogtums Luxemburg.

Ausschließlicher Gesellschaftszweck der Club Deal Gentle Giant SCS ist der Erwerb, die Entwicklung und die Veräußerung insbesondere von bebauten, unbebauten, baurechtlich beplanten oder unbeplanten erschlossenen Grundstücken (Bauland/Baulücken/faktisches Bauland), von unbebauten, baurechtlich beplanten nicht erschlossenen Grundstücken

(Rohbauland), von Grundstücken dessen Flächen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (baureifes Land), von Grundstücken von denen erwartet wird oder geplant ist, dass sie in absehbarer Zeit zu Bauland werden (Bauerwartungsland), von Grundstücken die weder Bauland, noch Baulücken, noch faktisches Bauland, noch Rohbauland oder baureifes Land darstellen.

Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in die vorstehend in Kapitel 7.4.4 beschriebenen Grundstücke, die in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

Komplementärin der Club Deal Gentle Giant SCS ist die DF Deutsche Finance LUX GP III S.à r.l., 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, eine am 26.10.2018 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) luxemburgischen Rechts, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter der Handelsregisternummer B 229129. Die Komplementärin ist an der Club Deal Gentle Giant SCS mit einer Kapitaleinlage in Höhe von EUR 1.00 beteiligt.

Geschäftsführende (Gründungs-)Kommanditistin der Club Deal Gentle Giant SCS ist die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, eine am 27.12.2016 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 230446. Die geschäftsführende Kommanditistin ist an der Club Deal Boynton Yards SCS mit einer Kapitaleinlage in Höhe von EUR 100,00 beteiligt. Die geschäftsführende Kommanditistin darf ausschließlich interne Geschäftsführungsaufgaben der Gesellschaft wahrnehmen. Darüber hinaus handelt es sich bei der geschäftsführenden Kommanditistin um eine normale Kommanditistin, die insbesondere nicht beauftragt oder bevollmächtigt ist, die Club Deal Gentle Giant SCS nach außen zu vertreten.

Die Komplementärin hat die Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. („AIFM“) auf Grundlage des am 16.05.2019 abgeschlossenen AIFM-Bestellungsvertrages als externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt und mit der Verwaltung der Club Deal Gentle Giant SCS, einschließlich der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements, beauftragt. Der AIFM Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. ist eine Aktiengesellschaft nach Luxemburger Recht mit derzeitigem Geschäftssitz in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg. Dem AIFM wurde mit Wirkung zum 23.04.2014 die Zulassung als Verwalter alternativer Investmentfonds nach Maßgabe des Luxemburger Gesetzes vom 12.07.2013 über Verwalter alternativer Investmentfonds erteilt. Der AIFM ist im luxemburgischen Handelsregister unter B 28878 eingetragen. Der AIFM unterliegt der Aufsicht durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier („CSSF“), die luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde. Gemäß dem AIFM-Bestellungsvertrag erbringt der AIFM für die Club Deal Gentle Giant SCS, insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsrisiken) sowie die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft. Der AIFM hat bei seinen Entscheidungen das Portfolio betreffend stets die auf Ebene der Club Deal Gentle Giant SCS festgelegten Anlagerichtlinien und Anlagebeschränkungen zu beachten. Der AIFM ist verpflichtet, die Vermögenswerte der Club Deal Gentle Giant SCS im Rahmen der Anlagerichtlinien sowie unter Einhaltung der gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften anzulegen. Der AIFM-Bestellungsvertrag wurde ohne Laufzeitbegrenzung abgeschlossen und kann von beiden Parteien schriftlich mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, sofern nicht eine sofortige Kündigung aus wichtigem Grund erfolgt. Der AIFM-Bestellungsvertrag unterliegt dem Recht des Großherzogtums Luxemburg.

Die Club Deal Gentle Giant SCS hat gemäß dem am 16.05.2019 abgeschlossenen Verwahr- und Zahlstellenvertrag Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in 24, Kaiserstraße, 60311 Frankfurt am Main, eine deutsche Bank mit Vollbanklizenz im Sinne des deutschen Kreditwesengesetzes, welche

durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt wird, als Verwahrstelle und Zahlstelle benannt. Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG ist unter der Nummer HRB 108617 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Sie stellt des Weiteren ein in Deutschland zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des Luxemburger Gesetzes vom 05.04.1993 über den Finanzsektor dar. Die mit der Verwahr- und Zahlstellenfunktion zusammenhängenden Dienstleistungen werden durch ihre Niederlassung in Luxemburg, die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Niederlassung Luxemburg mit Sitz in 1c, rue Gabriel Lippmann, 5365 Munsbach, Luxemburg, erbracht („Verwahrstelle“). Diese ist im luxemburgischen Handelsregister unter der Nummer B 175937 eingetragen und unterliegt ebenfalls der Aufsicht der BaFin. Zusätzlich unterliegt sie, im Hinblick auf Liquidität, Geldwäsche und Markttransparenz, der Aufsicht der CSSF. Die Verwahrstelle agiert unabhängig von der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin und handelt im Interesse der Gesellschaft und der Anleger. Die Verwahrstelle übt insbesondere die folgenden Verwahr-, Kontroll- und Überwachungsaufgaben aus. Die Verwahrung sämtlicher Finanzinstrumente. Für sonstige Vermögenswerte prüft die Verwahrstelle das Eigentum der Gesellschaft an solchen Vermögenswerten und führt Aufzeichnungen derjenigen Vermögenswerte, bei denen sie sich vergewissert hat, dass die Gesellschaft an diesen Vermögenswerten das Eigentum hat. Die Verwahrstelle stellt allgemein sicher, dass die Cashflows der Gesellschaft ordnungsgemäß überwacht werden und gewährleistet insbesondere, dass sämtliche Zahlungen von Anlegern oder im Namen von Anlegern bei der Zeichnung von Anteilen der Gesellschaft geleistet wurden und dass die gesamten Geldmittel der Gesellschaft auf einem Geldkonto verbucht wurden, das für Rechnung der Gesellschaft oder im Namen der Verwahrstelle, die für Rechnung der Gesellschaft tätig ist, geführt wird. Die Verwahrstelle stellt sicher, dass die Berechnung des Wertes der Anteile der Gesellschaft nach den geltenden luxemburgischen Rechtsvorschriften erfolgt, dass

bei Transaktionen mit Vermögenswerten der Gesellschaft der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen an die Gesellschaft überwiesen wird und dass die Erträge der Gesellschaft gemäß den geltenden luxemburgischen Rechtsvorschriften und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden. Die Club Deal Gentle Giant SCS kann den Verwahr- und Zahlstellenvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende schriftlich kündigen, vorausgesetzt, dass die Verwahrstelle innerhalb von zwei Monaten ersetzt werden kann. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Verwahrstelle handelt so lange weiterhin als Verwahrstelle, bis ein Ersatz gefunden ist und bis sämtliche Vermögenswerte der Gesellschaft an die Nachfolge-Verwahrstelle übertragen wurden.

Die Kommanditanteile an der Club Deal Gentle Giant SCS können ausschließlich von Professionellen Anlegern erworben und gehalten werden. Die Gesellschaft gibt keine Kommanditanteile an Anleger aus, die keine Professionellen Anleger sind, und genehmigt auch keine Übertragung von ausgegebenen Kommanditanteilen an einen solchen Anleger. Die Club Deal Gentle Giant SCS gibt Kommanditanteile in unterschiedlichen Anteilklassen an die beitretenden Anleger aus, die sich lediglich hinsichtlich der Denominierung (in Euro oder US-Dollar) unterscheiden und darüber hinaus die selben Ausgestaltungsmerkmale aufweisen und den beitretenden Anlegern somit die gleichen Rechte gewähren. Der Investmentfonds wird an der Club Deal Gentle Giant SCS ausschließlich Kommanditanteile die in der Währung US-Dollar denominieren erwerben.

Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals des Investmentfonds in Höhe von USD 40 Mio. wird sich der Investmentfonds als Co-Investor an dem Kommanditkapital der Club Deal Gentle Giant SCS mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 13,3 Mio. beteiligen. Das von den Co-Investoren bei der Club Deal Gentle Giant SCS gezeichnete Kommanditkapital wird von dieser nicht im Rahmen einer Einmalzahlung abgerufen, sondern soll sukzessive bei den Co-Investoren abgerufen werden.

Die Club Deal Gentle Giant SCS wurde für eine Dauer von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Gründung am 16.05.2019 errichtet. Die Dauer der Gesellschaft kann durch Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden bzw. vertretenen Anleger verlängert werden. Die Gesellschaft kann jederzeit durch einstimmigen Beschluss aller sich im Umlauf befindlichen Gesellschaftsanteile aufgelöst werden.

Die Gesellschaft ist für Rücknahmen auf Verlangen der Gesellschafter geschlossen. Die Gesellschafter haben nicht das Recht, die Rücknahme aller oder eines Teils der von ihnen gehaltenen Kommanditanteile durch die Gesellschaft zu verlangen.

Nachfolgende Anlagerichtlinien und Anlagebeschränkungen wurden auf Ebene der Club Deal Gentle Giant SCS hinsichtlich der Umsetzung der Anlageziele festgelegt. Sofern dies unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger aus steuerlichen, aufsichtsrechtlichen oder sonstigen Gründen angezeigt erscheint, kann die Gesellschaft zur Umsetzung der Anlageziele Tochtergesellschaften einsetzen. Tochtergesellschaften können entweder in den Ländern gegründet werden, in denen sich die Anlageobjekte befinden, oder in Luxemburg oder einem anderen Land, das hierfür geeignet erscheint. Die Gesellschaft ist ermächtigt, Immobiliengesellschaften Darlehen zu gewähren, vorausgesetzt, dass die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar als Gesellschafter an der finanzierten Immobiliengesellschaft beteiligt ist. Zur Schaffung einer Liquiditätsreserve kann die Gesellschaft in Bankguthaben und in Geldmarktpapieren investieren. Derivate dürfen ausschließlich zu Absicherungszwecken eingegangen werden. Die Vornahme von Leerverkäufen ist der Gesellschaft nicht gestattet. Die Gesellschaft kann mittels Joint Ventures oder anderen Rechtsträgern zusammen mit Dritten Anlagen tätigen. Co-Investments können auch im Rahmen einer Beteiligung von weniger als 50 % erfolgen. Für den Erwerb von Immobilien kann die Gesellschaft Fremdkapital einsetzen. Die Gesellschaft kann zu Liquiditätszwecken, insbesondere zur Überbrückung der Einzahlung von Eigenkapital durch die Anleger,

Fremdmittel aufnehmen. Die Gesellschaft darf Zinsrisiken durch marktübliche Geschäfte absichern und vorgenommene Absicherungen durch Gegengeschäfte auflösen.

Die Kommanditisten sind nach Maßgabe der geleisteten Kapitaleinlagen an den Nettoerträgen und Liquidationserlösen der Gesellschaft (anteilig) beteiligt.

Im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen haben alle Kommanditisten die gleichen Stimmrechte und besitzen keine Vorzugsrechte. Sämtliche Kommanditisten sind zur Stimmabgabe bei der Gesellschafterversammlung oder bei schriftlichen Beschlüssen berechtigt. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Kommanditisten gefasst. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags kann nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln beschlossen werden. Wesentliche Änderungen des Gesellschaftsvertrags, die eine nachteilige Auswirkung auf einen Gesellschafter haben, können nur mit Zustimmung dieses Gesellschafters vorgenommen werden.

Jeder Kommanditist kann die an ihn ausgegebenen und vollständig einbezahlten Kommanditanteile mit Zustimmung des Komplementärs aber ohne Zustimmung der übrigen Kommanditisten mit allen Rechten und Pflichten auf einen anderen zulässigen Anleger frei übertragen. Dies gilt sinngemäß auf jede sonstige Art der Verfügung über die Kommanditanteile wie den Verkauf, Tausch, Transfer, die Verpfändung und die Abtretung der gesamten oder eines Teils der Kommanditanteile.

### **BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN**

#### **DF Boston BYL LLC**

Die Club Deal Gentle Giant SCS wird sich als Gesellschafter neben einem weiteren Co-Investor an der DF Boston BYL LLC, einer am 04.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 05.03.2019 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Dela-

ware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die DF Boston BYB LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DF Boston BYB LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als sog. Corporation ausgestaltet, vergleichbar einer Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Club Deal Gentle Giant SCS noch nicht an der DF Boston BYL LLC beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag der DF Boston BYL LLC liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in einer finalen Entwurfsfassung vor, wurde jedoch von den avisierten Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der DF Boston BYL LLC auf Basis der finalen Entwurfsfassung dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der DF Boston BYL LLC besteht darin, in eine oder mehrere 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 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 DF Boston BYL LLC wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der innerhalb der Investitionsstruktur



für das Anlageobjekt nachgelagerten Beteiligungsgesellschaft, der DF Boston BYL JvCo LLC beteiligen, die sich wiederum ausschließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Boynton Yards LandCo LLC („**Objektgesellschaft**“) beteiligen wird. Weitere Investitionen werden durch die DF Boston BYL LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der DF Boston BYL LLC ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital und verzinslicher Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Eigenkapitalbeteiligung sind die Gesellschaftsanteile der DF Boston BYL LLC in zwei Anteilklassen aufgeteilt; stimmberechtigte Anteile und stimmrechtslose Anteile. Mit Ausnahme des Stimmrechts gewähren die Anteilklassen den Gesellschaftern die gleichen Rechte, insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die Club Deal Gentle Giant SCS soll im Rahmen ihrer Eigenkapitalbeteiligung an der DF Boston BYL LLC sowohl stimmberechtigte Anteile als auch stimmrechtslose Anteile in Höhe von rd. USD 4,4 Mio. erwerben. Darüber hinaus soll die Club Deal Gentle Giant SCS der DF Boston BYL LLC ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. USD 10,1 Mio. gewähren, das mit einem endfälligen Zinssatz von 11 % p.a., der vierteljährlich aufgezinnt wird. Durch einen weiteren Co-Investor sollen im Rahmen der Eigenkapitalbeteiligung Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 3,0 Mio. erworben werden sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. USD 6,9 Mio. zu den gleichen Konditionen gewährt werden.

Die Gesellschafter der DF Boston BYL LLC haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die verfügbare Liquidität auf Ebene der DF Boston BYL LLC soll entsprechend der Beteiligungquote an die Gesellschafter ausge-

zahlt werden. Die Gesellschafter können jederzeit die Auszahlung verfügbarer Liquidität einstimmig beschließen. Einer Beschlussfassung durch 2/3-Mehrheit unterliegen die Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von im Wesentlichen allen Anteilen der Gesellschaft an einer Immobiliengesellschaft, die direkt oder indirekt der Gesellschaft oder einer ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften gehört oder Handlungen der Geschäftsführung, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind.

Die Beendigung und Liquidation der DF Boston BYL LLC erfolgt nach der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Anlageobjekte oder durch einstimmig gefassten Gesellschafterbeschluss.

#### **DF Boston BYL JvCo LLC**

Die DF Boston BYL LLC wird sich als Gesellschafter neben einem weiteren Co-Investor an der DF Boston BYL JvCo LLC, einer am 04.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 05.03.2019 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die DF Boston BYL JvCo LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DF Boston BYL JvCo LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die DF Boston BYL LLC noch nicht an der DF Boston BYL JvCo LLC beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag der DF Boston BYL JvCo LLC liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in einer finalen Entwurfsfassung vor, wurde jedoch von den avisierten Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen

Inhalte des Gesellschaftsvertrags der DF Boston BYL JvCo LLC auf Basis der finalen Entwurfsfassung dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der DF Boston BYL JvCo LLC besteht darin, in eine oder mehrere 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 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 DF Boston BYL JvCo LLC wird sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks ausschließlich an der die Anlageobjekte unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, der Boynton Yards LandCo LLC beteiligen. Weitere Investitionen werden durch die DF Boston BYL LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel sollen der DF Boston BYL JvCo LLC ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden. Die Gesellschaftsanteile an der DF Boston BYL JvCo LLC gewähren den Gesellschaftern insbesondere das Recht auf Beteiligung am Ergebnis, an den laufenden Auszahlungen, den Veräußerungserlösen und den Liquidationserlösen. Die DF Boston BYL LLC soll an der DF Boston BYL JvCo LLC Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 24,2 Mio. erwerben. Durch einen weiteren Co-Investor sollen Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 10,0 Mio. erworben werden.

Weiterer Gesellschafter der DF Boston BYL JvCo LLC soll die DF US Ventures CP IV LP werden, die keine Kapitaleinlage leistet und erst nach Erreichen der für die Co-Investoren festgelegten Rückflüsse aus der Investition eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten kann.

Die Gesellschafter der DF Boston BYL JvCo LLC haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der DF Boston BYL JvCo LLC ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DF Boston BYL LLC berechtigt und verpflichtet. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten. Geschäftsführungsmaßnahmen des geschäftsführenden Gesellschafters unterliegen nur in gesetzlich vorgeschriebenem Umfang einer Zustimmungspflicht durch die Gesellschafter.

Die verfügbare Liquidität auf Ebene der DF Boston BYL JvCo LLC soll entsprechend der Beteiligungsquote nach Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters an die Gesellschafter ausgezahlt werden.

Die Beendigung und Liquidation der DF Boston BYL JvCo LLC erfolgt nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder durch die Entscheidung des geschäftsführenden Gesellschafters die Gesellschaft zu beenden und zu liquidieren.

Die DF Boston BYL JvCo LLC soll die Deutsche Finance America LLC mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragen. Der Asset Manager soll bestimmte projektbezogene Dienstleistungen für die DF Boston BYL JvCo LLC erbringen und, insbesondere die Beschaffung und Verhandlung des Erwerbs und der Entwicklung des Anlageobjekts sowie die Abstimmung mit Rechtsberatern und anderen externen Beratern, die Unterstüt-

zung bei dem Erwerb der Anlageobjekte sowie die Bereitstellung verschiedener Berichte und Analysen auf Projektebene.

### OBJEKTGESELLSCHAFT

Die DF Boston BYL JvCo LLC wird sich als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der Objektgesellschaft, einer am 26.03.2019 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am gleichen Tag in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Objektgesellschaft befindet sich in 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 10 Post Office Square, Boston 02109, Massachusetts, USA. Die Objektgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Objektgesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die DF Boston BYL JvCo LLC noch nicht an der Objektgesellschaft beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in einer finalen Entwurfsfassung vor, wurde jedoch von den avisierten Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft auf Basis der finalen Entwurfsfassung dargestellt.

Die Gesellschaft soll entsprechend ihres Gesellschaftszwecks das Eigentum an in den Kapitel 7.4.4. beschriebenen Grundstücken erwerben, diese halten, verwalten und veräußern. Über die vorstehend beschriebenen Grundstücke hinaus können durch die Objektgesellschaft weitere Grundstücke erworben werden; diesbezüglich ist jedoch noch keine Allokation erfolgt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden auf Ebene der Objektgesellschaft vorerst durch Eigenkapital der Gesellschafter aufgebracht. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der Grundstücksentwicklung Fremdfinanzierungen aufzunehmen; zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen diesbezüglich noch keine verlässlichen Angaben vor. Die DF Boston BYL JvCo LLC soll an der Objektgesellschaft Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 32,2 Mio. erwerben. Durch die weiteren Co-Investoren sollen Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 35,3 Mio. erworben werden, wobei der derzeitige Grundstückseigentümer Gesellschaftsanteile in Höhe von rd. USD 34,4 Mio. durch die Einbringung der Grundstücke im Wege einer Sacheinlage erwerben soll.

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

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft soll ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die LMP/DLJ BY Landco MM LLC, berechtigt und verpflichtet sein. Die weiteren Gesellschafter werden nicht berechtigt sein, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten.

Hinsichtlich wesentlicher Entscheidungen auf Ebene der Objektgesellschaft wird der geschäftsführende Gesellschafter der Zustimmung durch die DF Boston BYL JvCo LLC bedürfen. Hierzu zählen insbesondere die Aufnahme von Fremdkapital, der Verkauf oder die Übertragung der Grundstücke, wesentliche Änderungen des Projektentwicklungsbudgets, sowie die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft.

Dem geschäftsführenden Gesellschafter wird die ordnungsgemäße Verwaltung der Objektgesellschaft, die insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Buchführung, die Erstellung der jährlichen Abschlüsse sowie Abgabe der Steuererklärungen umfassen wird.

Darüber hinaus soll dem geschäftsführenden Gesellschafter die Steuerung und Überwachung der Projektentwicklung übertragen werden. Hierzu zählt insbesondere die Verhandlung und der Abschluss von Verträgen mit den an den Projektentwicklungen beteiligten Dienstleistern (z.B. Architekten, Rechtsanwälte), die Überwachung der Dienstleistungen der beteiligten Dienstleister, die Prüfung der Abrechnungen der Dienstleister, die Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bzw. behördlichen Anordnungen oder Auflagen im Rahmen der Projektentwicklungen sowie die Erlangung sämtlicher für die geplanten Projektentwicklungen erforderlichen Genehmigungen.

Die Auszahlungen verfügbarer Liquidität auf Ebene der Objektgesellschaft soll im alleinigen Ermessen des geschäftsführenden Gesellschafters entsprechend der Beteiligungsquote der Investoren stehen, ohne dem Erfordernis eines diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses.

Die Beendigung und Liquidation der Objektgesellschaft soll nach der Veräußerung sämtlicher von der Objektgesellschaft gehaltener Grundstücke oder durch einstimmigen Beschluss der Gesellschafter der Objektgesellschaft erfolgen. Dem das Grundstück einbringenden Co-Investor steht dabei eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung zu.

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

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

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

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

Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden 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 Gesamtdenote-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 Kapitel 7.10. („Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten“, Seite 52) dargestellt, zum Einsatz.

### **7.6.2. EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN**

Der Investmentfonds wird in der Währung USD aufgelegt. Gemäß den Regelungen in den Anlagebedingungen 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 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 Grund-

sätzen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden.

### **7.7.1. BEWERTUNG DER VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE NACH § 261 ABS. 1 NR. 6 KAGB**

Der Investmentfonds investiert unmittelbar in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 und 7 KAGB, mit Ausnahme von Wertpapieren im Sinne von § 193 KAGB. Die Investitionen in die Anlageobjekte erfolgen jeweils durch eine unmittelbare Beteiligung an ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft luxemburgischen Rechts.

Im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB, d.h. beim Erwerb der unmittelbaren Beteiligungen an den geschlossenen EU Spezial-AIF, 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 des geschlossenen EU Spezial-AIF auszugehen. Sofern dessen Aufstellungsdatum 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 geschlossenen EU Spezial-AIF zur Verfügung gestellt werden. Die KVG wird jeden geschlossenen EU Spezial-AIF, 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, FORDERUN- GEN, 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. 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 US-Dollar 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-Anlageobjekte eine eingeschränkte Liquidierbarkeit aufweisen und dies auch Auswirkungen auf die Liquidität des Investmentfonds hat. Daneben ist zu beachten, dass es sich sowohl bei dem Investmentfonds selbst wie u.a. auch bei den Investitionen in die geschlossenen EU Spezial-AIF um Beteiligungen an geschlossenen (Investment)Kommanditgesellschaften handelt und ein Rückgaberecht der Anleger ausgeschlossen ist. Es besteht insoweit lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Zum Zwecke des Liquiditätsrisikomanagements werden von der KVG für jeden von ihr verwalteten AIF individuelle Limits und Kontrollen festgelegt, durch die eine Vermeidung von Liquiditätsrisiken sichergestellt werden soll. Unter anderem wird für den Investmentfonds eine Mindestliquidität festgesetzt. Bei Festlegung dieser werden alle an die festzulegende Mindestliquidität gestellten Anforderungen berücksichtigt. Diese Anforderungen ändern sich über die Laufzeit des Investmentfonds sowie in Abhängigkeit von der Entwicklung des Investmentfonds und werden insoweit einmal jährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft.

Im Hinblick auf die Liquiditätsentwicklung des Investmentfonds wird durch das Liquiditätsmanagement eine Cashflow-Prognose gepflegt. Diese Prognose unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Kontrolle. Zudem werden Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, um Abweichungen zwischen der Prognose und den tatsächlichen Liquiditätsflüssen aus 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 Rah-

men des Compliance-Managementsystems implementiert wurden, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu verhindern und auf diesem Weg einer (potentiellen) Beeinträchtigung von Anlegerinteressen präventiv zu begegnen.

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

### 7.9.2. VERFLECHUNGEN 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 geschäftsführenden Kommanditistin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Club Deal Management 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 Solution Service GmbH sowie der DF Deutsche Finance Networks GmbH und der DF Deutsche Finance Asset Management 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, die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH und die Deutsche Finance America LLC – mit jeder der vorgenannten Gesellschaften einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Deutsche Finance America LLC wird im Rah-

men der bestehenden Investitionsstrukturen bei beiden Anlageobjekten mit Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Asset Management beauftragt und erhält für Ihre Leistungen eine marktgerechte Vergütung. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen weiterer Konzerngesellschaften der DF Deutsche Finance Holding AG erstatten, die nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden. 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 beiden Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG beteiligte Gesellschafter im Rahmen der bestehenden Investitionsstrukturen bei beiden Anlageobjekten Beteiligungen an Gesellschaften, die ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewähren. 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 zugleich Geschäftsführerin der DF Deutsche Finance Investment GmbH, der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH und der DF Deutsche Finance Managing II GmbH ist, André Schwab zugleich Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Managing II GmbH ist, Christoph Falk zugleich Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH ist sowie Dr. Dirk Rupiotta, Rüdiger Herzog und Dr. Tobias Wagner jeweils Aufsichtsratsmandate innerhalb der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Holding AG wahrnehmen.

In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass sich die Interessenkonflikte negativ auf



den Investmentfonds auswirken und dementsprechend die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflusst werden.

### 7.10. ANGABEN ZU KREDIT-AUFNAHMEN 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 zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen durch die in den Investitionsstrukturen beteiligten Gesellschaften kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen Fremdkapital aufzunehmen.

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.

**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 Investitionen in die Anlageobjekte durch den Investmentfonds ist keine Sicherheitengestellung vorgesehen.

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

# 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 Luxemburger Spezial-AIF, der Beteiligungs- und 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 Investitionen werden gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 111 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 mehrstöckige Beteiligungsstruktur verstärkt, da eine Vielzahl der beschriebenen Risiken sich auf mehreren Beteiligungsebenen realisieren und sich dergestalt gegenseitig verstärken können. Manche Risiken können allein, gegebenenfalls auch kumuliert die Insolvenz des Investmentfonds verursachen, was zu einem Totalausfall der Zahlungen an die Anleger führen kann, verbunden mit dem Risiko des Verlustes des gesamten eingesetzten Kapitals (geleistete Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag).

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

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

##### MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, die Investitionen in die Anlageobjekte als Co-Investor über die Beteiligung an zwei Luxemburger Spezial-AIF, jeweils in der Rechtsform einer Luxemburger Kommanditgesellschaft, zu tätigen, die ihrerseits jeweils als Co-Investor über nachgeschaltete Beteiligungs- und Objektgesellschaften in der Rechtsform von US-Kapital- und Personengesellschaften mittelbar in mehrere in den USA belegene Immobilien investieren.

Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insofern auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da die zwischengeschalteten Beteiligungs- und Objektgesellschaften ihren Sitz im

Ausland haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig. Insbesondere können sich Risiken bei dem Rücktransfer der Erträge aus den jeweiligen Beteiligungs- und Objektgesellschaften nach Deutschland realisieren. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an beiden Anlageobjekten jeweils mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungs- und 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.

##### MANAGEMENT- UND SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Der Investmentfonds ist im Hinblick auf den wirtschaftlichen Erfolg der zu tätigen Investitionen auf die Tätigkeiten der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG, der Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A. als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Luxemburger Spezial-AIF sowie des jeweiligen Managements der weiteren US-Beteiligungs- und Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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 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 Luxemburger Spezial-AIF respektive auf die Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Luxemburger Spezial-AIF. 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 sowie die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Luxemburger Spezial-AIF keinem Wettbewerbsverbot unterliegen, können zudem Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kontrolle über Schlüsselpersonen, die auf Ebene der Beteiligungs- und Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte tätig sind, ist für den Anleger nicht möglich. Es kann insofern insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne, für die Beteiligungs- und 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 Investment-

fonds 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 bereits bei zwei 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.

#### **FREMDFINANZIERUNGSRISEN AUF EBENE DES INVESTMENTFONDS UND / ODER DER ANLAGEOBJEKTE**

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

Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme von Fremdkapital 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. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene der Anlageobjekte eine verringerte Ertragskraft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt.

Bei Darlehen mit variablen Zinssätzen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zu Lasten des Investmentfonds und/oder auf Ebene der Anlageobjekte entwickeln. Ferner können bei Ablauf der Darlehenslaufzeiten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden. Es besteht das Risiko, dass solche Anschlussfinanzierungen gänzlich versagt werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen zu erlangen sind. 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.

Sollte der Kapitaldienst für die Finanzierungen nicht geleistet werden können – bspw. aufgrund von geringeren Erlösen aus den Anlageobjekten als erwartet – kann es zu außerordentlichen Kündigungen der Darlehen durch

den Darlehensgeber und ggf. zu Zwangsverwertungen der Anlageobjekte kommen.

Es besteht zudem das Risiko, dass Finanzierungsbedingungen einen Beleihungsauslauf vorsehen, bei dessen Unterschreiten die Verwertung des gehaltenen Anlageobjekts erforderlich wird. Bezüglich etwaiger Konditionenvereinbarungen bestünde die Gefahr, 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 der Anlageobjekte auswirken.

Sofern es im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten bereit gestellten Sicherheiten zur Verwertung eines Anlageobjekts kommt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Erlös nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar eine Verwertung unterhalb des Anschaffungspreises 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 der Anlageobjekte realisieren. Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen, wenn die Verwertungserlöse nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreichen.

### **RISIKO VON RECHTSSTREITIGKEITEN**

Es besteht ein Risiko, dass es in Zusammenhang mit der Investition in die Anlageobjekte, insbesondere der Errichtung der Büroimmobilie sowie deren Vermietung, der Übertragung des vorläufig zurückbehaltenen Teilgrundstücks, der Aufhebung der Nutzungsbeschränkung hinsichtlich eines weiteren Teilgrundstücks 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 geschäftsführenden Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management 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 Solution Service GmbH, der DF Deutsche Finance Networks GmbH sowie der DF Deutsche Finance Asset Management GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC, die hinsichtlich der Anlageobjekte mit dem Asset Management beauftragt wurde bzw. wird. 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 beiden Anlageobjekten kapitalmäßig beteiligen. Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG beteiligte Gesellschafter im Rah-

men der bestehenden Investitionsstrukturen bei beiden Anlageobjekten Beteiligungen an Gesellschaften, die ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewähren. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen. Diese können sich negativ auf den Investmentfonds auswirken und die Rückflüsse an die Anleger negativ beeinflussen.

### **RECHTSÄNDERUNGSRISIKO, REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Der Investmentfonds sowie die Investitionsstruktur für 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 des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption des Investmentfonds und die Handhabung bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

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

In der Bundesrepublik Deutschland wurde die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds („AIFMD“) mit Wirkung zum 22. Juli 2013 in das Kapitalanlagegesetzbuch im nationalen Recht umgesetzt. Beispielsweise wurden mit dem Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“), dem „OGAW-V-Umsetzungsgesetz“ sowie dem „Zweiten Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG)“ mittlerweile bereits

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

Die zur Fondsverwaltung bestellte DF Deutsche Finance Investment GmbH verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-KVG. Sofern diese Erlaubnis, auf Grund im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts 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 Risikomischung vorübergehend oder dauerhaft nicht eingehalten werden kann. Es ist insofern nicht auszuschließen, dass die KVG in diesen Fällen aufgrund behördlicher Maßnahmen verpflichtet wird, die Investitionen in die Anlageobjekte zu beenden.

#### **ZUSÄTZLICHE RISIKEN AUS SICHERUNGSGESCHÄFTEN BZW. DERIVATEN**

**Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit können der Investmentfonds, die Luxemburger Spezial-AIF sowie die Beteiligungs- und Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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, die Luxemburger Spezial-AIF bzw. die Beteiligungs- und Objektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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 Luxemburger Spezial-AIF sowie die Beteiligungs- und Objekt-**

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

#### **RISIKO HÖHERER GEWALT**

Die die Immobilien unmittelbar haltenden Objektgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur der Anlageobjekte tragen nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilien 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 können die Immobilien 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 der Anlageobjekte 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 auf Ebene der die Immobilien haltenden Gesellschaften kann gegebenenfalls zu einem Totalverlust der Investition des In-

vestmentfonds 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 Anlageobjekte über den geplanten Zeitraum hinaus erstrecken. Es besteht insofern das Risiko, dass das für Investitionen in die Anlageobjekte zur Verfügung stehende Kapital durch den Investmentfonds länger als erwartet nicht vollständig investiert werden kann. Dieses Kapital wird in der Zwischenzeit 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 sich 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 haben.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (Verkaufsgeschwindigkeit), der aufgrund der geplanten begrenzten Investitionsdauer in Bezug auf die Anlageobjekte von besonderer Bedeutung ist, nicht eingehalten wird. So kann die Veräußerung der Anlageobjekte aufgrund der Marktlage, der Ertragsituation 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 Luxemburger Spezial-AIF und die Beteiligungs-

Objektgesellschaften im Rahmen 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 eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in mehrere Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Bau- und Bauerwartungsland) sowie einer diversifizierten Mieterstruktur, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Satz Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben den in Somerville im Großraum Boston, Massachusetts, USA belegenen Anlageobjekten investiert der Investmentfonds in

keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit den Anlageobjekten gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassen-spezifischen 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.

#### **WÄHRUNGSRISEN**

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 Anlagengrenzen 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 immobilien-spezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, d.h. die Umgebung der Immobilien, Konjunktoreinflüsse, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche Risiken immobilien-spezifische 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.

#### **PROJEKTENTWICKLUNGSRISEN, BAUMÄNGEL**

Die Durchführung von Immobilienprojekten, wie die vorliegende Projektentwicklung und Errichtung der Büroimmobilie, ist oftmals technisch und organisatorisch aufwändig und in vielen Projektphasen können Fehler schwerwiegende Folgen haben. So können bereits kleine Fehler in der Planung zu einem erheblichen Mehraufwand gegenüber den Planzahlen führen und erhebliche Verzögerungen durch die Behebung der Fehler begründen. Auch während der Bauphase können bei komplexen technischen Strukturen leichter Baumängel auftreten, was zu deutlich erhöhten Kosten im Zusammenhang mit der Baumängelbeseitigung führen kann und auch eine Wertminderung des Immobilienprojekts zur Folge haben könnte. Sind Baumängel aufgetreten, kann die technische Komplexität zu Verzögerungen und hohen Kosten in Gerichtsprozessen durch notwendige Gutachten zur Sachverhaltsaufklärung führen. Auch besteht das Risiko, dass die Schäden durch Baumängel nicht eindeutig dem Verursacher zugeordnet werden können und dass deswegen eine Durchsetzung des Anspruchs unmöglich wird. Eine Realisierung von Projektentwicklungsrisiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Wertentwicklung 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 Projektentwicklungen bei den Anlageobjekten behindern. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden oder ähnliche staatliche oder kommunale Organe in der Zukunft Gesetze, Ver-

ordnungen, Richtlinien erlassen, ändern oder aufheben, die zu einschränkenden Änderungen oder Auflagen bereits erteilter Bau- und Nutzungsgenehmigungen führen. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung sowie der Vermietung bzw. Nutzung 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.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht hinsichtlich eines ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksareals eine öffentliche Nutzungsbeschränkung als Parkplatz. Es besteht das Risiko, dass diese Nutzungsbeschränkung durch die zuständigen Behörden nicht abgeändert bzw. aufgehoben wird, so dass dies die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücksareals nachhaltig einschränkt und die für das Grundstücksareal vorgesehene Beplanung nicht umgesetzt werden kann. Dies würde sich nachteilig auf den erwarteten Veräußerungserlös auswirken und zu reduzierten Rückflüssen der Anleger führen.

#### **ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN**

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Abschnitt 7.4.2. bzw. 7.4.4. (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 die Immobilien unmittelbar



haltenden Objektgesellschaften 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 Immobilie 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

Immobilien 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 NICHT-EINHALTUNG 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 ver-

traglichen Pflichten nicht erfüllen, besteht weiterhin das Risiko, dass diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen oder geschuldeten Schadensersatz nicht leisten.

### **VERMIETUNG, LEERSTAND**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien 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, würde dies zu Einnahmenausfällen 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 vertrags- bzw. unsachgemäß nutzen. Des Weiteren können zukünftige gesetzliche Regelungen (z.B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die berücksichtigten Ansätze für selbst zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der die Immobilie haltende Gesellschaft 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. VERÄUSSERUNGSRISEN**

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 die Anlageobjekte 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 die Anlageobjekte haltenden Objektgesellschaften 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 der Anlageobjekte (allgemeines Objektrisiko) tragen müssen. 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 Wertentwicklung der Anlageobjekte sind nicht vorhersehbar. 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 der angestrebten Verkaufspreise 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, die angestrebten Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder die Veräußerung der Anlageobjekte erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden können. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als ge-

plant 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.**

## **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.

### **HAFTUNGSRISEN 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

Haftelinlage 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 Haftelinlage sinkt.

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

### **FREMDFINANZIERUNG DES BETEILIGUNGSERWERBS**

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

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

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

barkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Zudem steht der geschäftsführenden Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 geschäftsführenden Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin dem Beitritt zustimmt. Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die geschäftsführende Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

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

#### **DATENSCHUTZ UND KOMMUNIKATIONSMÖGLICHKEITEN UNTER ANLEGERN**

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

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

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

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

In Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in o.g. Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für den Investmentfonds entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihr eingesetztes Kapital nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

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

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

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

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Treuhandkommanditistin rechtswidrig auf 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 Anlageobjekte 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 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 des Investmentfonds auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

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

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

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

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

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

Die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des einzelnen Anlegers auf Ebene des Investmentfonds und den Beteiligungsgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur der Anlageobjekte 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 und den Beteiligungsgesellschaften innerhalb der jeweiligen

Investitionsstruktur der Anlageobjekte werden von der jeweiligen Geschäftsführung der KVG bzw. des Managements der Beteiligungsgesellschaften 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 ausgeschlossen werden, dass nur wenige Anleger ihr Stimm- und Mitspracherecht bei Gesellschafterbeschlüssen wahrnehmen. In einem solchen Fall kann bereits eine geringe Anzahl von anwesenden oder vertretenen Anlegern Mehrheitsbeschlüsse fassen, die nur die Interessen dieser Mehrheit berücksichtigen, jedoch für alle Anleger unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung verbindlich sind. Durch mit der erforderlichen Mehrheit gefasste Gesellschafterbeschlüsse kann auch die Gesellschaftsstruktur des Investmentfonds geändert werden, wodurch sich das Risikoprofil des Investmentfonds zulasten des Anlegers verändern kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich mehrere Anleger in ihren Entscheidungen koordinieren und so die Abstimmung in ihrem Sinne beeinflussen, was zu einem von dem individuellen Anleger unerwünschten Ergebnis führen kann.

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

Es besteht bei einer negativen Entwicklung der wirtschaftlichen, rechtlichen und finanziellen Verhältnisse die Möglichkeit, dass der Investmentfonds, die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin und/oder einer der wesentlichen Vertragspartner insolvent 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 sowie den Beteiligungsgesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur der Anlageobjekte, so dass die Kosten im Vergleich zu einer Direktinvestition höher liegen können. Wenn die Kosten Einnahmen und liquide Mittel überschreiten, kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Investmentfonds führen. Dieses Risiko wird dadurch verstärkt, dass der Investmentfonds plant, nur eine rela-

tiv 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 zur Rückzahlung der bereits eingezahlten Kommanditeinlagen verpflichtet. Durch die vermehrte Ausübung von Widerrufsrechten kann eine ungeplante Minderung des Kommanditkapitals des Investmentfonds eintreten.

Die Folgen der Kapitalknappheit können zu einer Minderung des zu investierenden Kapitals führen. Diese Minderung des Kapitals verstärkt wiederum die Ausprägung von weiteren Risiken. Durch das geringere Investitionsvolumen kann nur in geringerem Umfang in 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., Seiten 81 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**

#### **ANWENDBARKEIT VON STEUERBEFREIUNGEN**

Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger als Treugeber die Überschüsse aus dem Investmentfonds, die dieser aus der Investition in Anteile an in- oder ausländischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung erzielt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern haben. Diese Einkünfte unterliegen der Abgeltungssteuer mit einem einheitlichen Tarif i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und gegebenenfalls Kirchensteuer. Wegen des niedrigen Abgeltungssteuersatzes von 25 % hat der Gesetzgeber besondere Regelungen für die Berücksichtigung von Verlusten aus Kapitalvermögen geschaffen. Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an dem Investmentfonds einem Werbungskostenabzugsverbot unterliegen. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrages von 801 EUR bzw. 1.602 EUR (letzterer bei zusammen veranlagten Ehegatten) bleibt hiervon unberührt.

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

Es kann nicht garantiert werden, dass die derzeit geltenden Steuergesetze, Richtlinien und Verwaltungserlasse sowie die Finanzrechtsprechung unverändert über die Beteiligungsdauer fortbestehen. Änderungen der

steuerrechtlichen Vorschriften und der steuerlichen Beurteilung von Sachverhalten in Deutschland oder in Ländern, in denen die Gesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstrukturen ihren Sitz haben oder Vermögenswerte halten, können ggf. erhebliche Auswirkungen auf die steuerliche Situation des Investmentfonds und seiner Anleger haben (z.B. durch eine Finanztransaktionssteuer).

### **ERHÖHTE BERICHTS- UND MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI BESTIMMTEN AUSLANDSSACHVERHALTEN**

Das Gesetz zur Bekämpfung der Steuerumgehung und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (StUmgBG) vom 23. Juni 2017 (BGBl. I, S. 1682) zielt insbesondere darauf ab, Sachverhaltsermittlungen in bestimmten, offenbar als besonders hinterziehungsanfällig angesehenen, Drittstaatenfällen durch erhöhte Berichts- und Mitteilungspflichten einerseits und verschärfte Strafordrohungen und Kontrollmöglichkeiten andererseits aus Sicht der Finanzverwaltung zu erleichtern. Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mittelbaren Investitionen des Investmentfonds in die Gesellschaften innerhalb der jeweiligen Investitionsstrukturen der Anlageobjekte zukünftig eine Mitteilungspflicht des einzelnen Anlegers ergeben kann. Eine etwaige Verletzung dieser Mitteilungspflichten ist unter anderem bußgeldbewährt und kann hierdurch zu einer Verminderung der Rendite für den Anleger führen.

### **DOPPELBESTEUERUNG UND DEKLARATIONSPFLICHTEN IN DEN USA**

Bei den mittelbaren Investitionen des Investmentfonds in die den Anlageobjekten zugrundeliegenden Investitionsstrukturen, die über ausländisches Vermögen in den USA verfügen, besteht zudem stets das Risiko einer faktischen Doppelbesteuerung von Erträgen und Substanzwerten. Es kann insoweit nicht gewährleistet werden, dass die für eine mögliche Reduzierung bzw. Nichterhebung der US-amerikanischen Steuer nach dem US-amerikanischen Recht bzw. 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 US-amerikanischen Steuer kommt. Es kann auch nicht gewährleistet werden, dass die Voraussetzungen für einen nach dem US-amerikanischen Recht bzw. dem entsprechenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und den USA möglichen Erstattungsanspruch erfüllt werden bzw. ein solcher tatsächlich geltend gemacht wird. In diesem Fall kann sich die Steuerbelastung im Rahmen der zugrundeliegenden Investitionsstrukturen oder auf Anlegerebene erhöhen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger oder der Investmentfonds ggf. mit Kosten verbundene, steuerliche Deklarationspflichten in den USA erfüllen müssen bzw. zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung Quellensteuererstattungsanträge bei den US-Finanzbehörden zu stellen wären. Von Letzterem kann ggf. unter Kosten-/Nutzensgesichtspunkten Abstand genommen werden, was die Steuerbelastung im Rahmen der Investmentstruktur erhöht.

#### **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. Eine Quellensteuer in Höhe von 30 % muss unter anderem einbehalten werden, wenn bestimmte Informationen

nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Einbehalt von Quellensteuer kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbare Rendite auswirken. Am 31.05.2013 haben die USA mit Deutschland eine bilaterale Vereinbarung getroffen, wonach die Möglichkeit besteht, dass deutsche Steuerpflichtige Informationen deutschen Steuerbehörden zur Verfügung stellen, die die Informationen im Rahmen des Informationsaustausches an die USA weiterleiten. Mit der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23.07.2014 wurden weitere Details des Verfahrens bestimmt. Verfahrensfragen sind in einem Anwendungsschreiben der Finanzverwaltung zu dem Common Reporting Standard der OECD und zu dem FATCA vom 01.02.2017 enthalten, welches zuletzt am 21.09.2018 ergänzt wurde. Vor dem Hintergrund der FATCA-Bestimmungen ist jeder Anleger verpflichtet, dem Investmentfonds Informationen, Erklärungen und Formulare in der angeforderten Form (auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen) zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger oder von diesen Einheiten erhoben werden. Sofern ein Anleger dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und der Anleger dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haf-

tet der Anleger bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage.

Auf Basis von FATCA hat die OECD einen internationalen Standard für den automatischen Austausch von Steuerdaten entwickelt (sog. „Common Reporting Standard“ (CRS)). In Deutschland wurde dieser im Rahmen des am 31.12.2015 in Kraft getretenen „Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes“ umgesetzt. 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.

#### **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 Überschüsse an den Anleger ausgezahlt wurden. Soweit Gesellschaften innerhalb der den Anlageobjekten zugrundeliegenden Investmentstrukturen nach den investmentsteuerlichen Regelungen als Publikums-Investmentfonds qualifiziert werden, kann es bei Thesaurierungen durch diese Gesellschaften zu einer steuerlichen Zurechnung von Einkünften und einer Besteuerung im Rahmen der sog. Vorabpauschale kommen (siehe Seite 68 „Investmentsteuergesetz“). Es besteht das Risiko, dass die Anleger gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtige Überschüsse 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 Privatsolvenz des Anlegers führen.

### **SCHENKUNGSTEUERBELASTUNG BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN**

Falls – gleich, aus welchen Gründen – mehrere Anleger zur gleichen Zeit während der Laufzeit mit einem Abfindungsbetrag ausscheiden, der unter dem Wert der Beteiligung liegt, kann dies dazu führen, dass die Differenz vom Veräußerungsbetrag zum tatsächlichen Wert der Beteiligung den übrigen Anlegern als Schenkung angerechnet wird, was wiederum eine erhöhte steuerliche Belastung bedeuten würde, da der Schenkungsteuersatz z. B. bei nicht verwandten Personen zwischen 30 % und 50 % liegen kann.

### **EINGESCHRÄNKTE ABZUGSFÄHIGKEIT VON (SONDER-)WERBUNGSKOSTEN**

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

### **AUSSENSTEUERGESETZ**

Beteiligt sich der Investmentfonds (direkt oder – unter bestimmten Voraussetzungen – indirekt) an einer niedrig besteuerten ausländischen Kapitalgesellschaft („Zwischengesellschaft“), 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 der Anlageobjekte in Form einer Kapitalgesellschaft über die der Investmentfonds oder steuerlich transparente Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruk-

turen investieren, als eine solche niedrig besteuerte Zwischengesellschaft qualifiziert und den Anlegern passive Einkünfte dieser Gesellschaft zugerechnet werden.

Betroffen wären insoweit insbesondere Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge der Zwischengesellschaft (z.B. aus der Ausreichung von Gesellschafterdarlehen an innerhalb der Investitionsstrukturen nachgelagerte Gesellschaften). Den Anlegern würden diese Erträge als steuerpflichtige Einkünfte unabhängig von einer Ausschüttung aus der Zwischengesellschaft zugerechnet werden und in voller Höhe bei den Anlegern mit dem individuellen Steuersatz von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) der Einkommensteuer unterliegen, d.h. die Steuerbelastung des Anlegers würde sich erhöhen. Zudem könnte es zu einer zeitlichen Vorverlagerung der Steuerpflicht kommen.

Obwohl die Hinzurechnungsbesteuerung vorliegend aufgrund der derzeitigen Investitionsstruktur nicht greift, kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass infolge möglicher struktureller Änderungen die Voraussetzungen der Hinzurechnungsbesteuerung erfüllt werden können. Sollte die Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz Anwendung finden, müssen deutsche Investoren eine Erklärung nach § 18 Abs. 3 des Außensteuergesetzes abgeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einkünfte in Abhängigkeit vom Wert der ausländischen Gesellschaft schätzt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die außensteuergesetzlichen Regelungen im Zuge der Umsetzung der sog. Anti Tax Avoidance Directive II (ATADII) ändern. Es wird derzeit an einem entsprechenden Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Richtlinie gearbeitet.

### **INVESTMENTSTEUERGESETZ**

Nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG) werden Investitionsstrukturen, die nicht in der Form einer Personengesellschaft aufgelegt sind, vom Anwendungsbereich der Investmentbesteuerung erfasst und typischerweise nach den neuen steuerlichen Regeln für

sog. Publikums-Investmentfonds besteuert. Zwar fällt der gegenwärtige Investmentfonds nicht unter den Anwendungsbereich des InvStG, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass auf innerhalb der Investitionsstruktur vorhandene Kapitalgesellschaften die Regelungen des InvStG Anwendung finden. In letzterem Fall könnten Ausschüttungen auf Anlegerebene, Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und zusätzlich Thesaurierungen dieser Investitionsstrukturen, um Stundungsvorteilen entgegenzuwirken, mit einer jährlichen Vorabpauschale besteuert werden.

### **KAPITALRÜCKZAHLUNGEN**

Im Zusammenhang mit Kapitalrückzahlungen aus den US-Beteiligungsgesellschaften, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass die deutsche Finanzverwaltung Rückzahlungen von Einlagen als steuerpflichtige Gewinnausschüttungen und nicht als Kapitalrückzahlungen qualifiziert. 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**

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer stellt verschärfte Anforderungen, um in den Genuss der Begünstigung für Betriebsvermögen zu kommen (welche zwar nicht für den Investmentfonds, ggf. aber mittelbar bezüglich entsprechender Anlageobjekte in Betracht kommt). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erneut eine (bereits angemahnte)

Verfassungswidrigkeit des Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht festgestellt und das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz weitere Änderungen erfahren wird.

### **8.3. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS**

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 kurz- bis 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

## 9.1. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

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

Der Investmentfonds wurde am 01.06.2019 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 geplanten Kommanditkapital in Höhe von 40 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 geplanten Kommanditkapitals ohne die laufenden Kosten und Vergütungen dar.

Nachfolgend werden die Tabellenpositionen im Einzelnen erläutert:

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS ZUZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTSKAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
<b>PROGNOSE</b>			
<b>A. MITTELVERWENDUNG</b>			
<b>I. INVESTITION</b>			
1. Anlageobjekte inkl. Anschaffungsnebenkosten	34.800.000	82,86 %	87,00 %
<b>II. INITIALKOSTEN</b>			
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	5.000.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung	1.284.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing	476.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung	120.000	0,29 %	0,30 %
<b>Zwischensumme Initialkosten</b>	<b>6.880.000</b>	<b>16,38 %</b>	<b>17,20 %</b>
<b>III. LIQUIDITÄTSRESERVE</b>	320.000	0,76 %	0,80 %
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>42.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>
<b>B. MITTELHERKUNFT</b>			
<b>I. KOMMANDITKAPITAL</b>	<b>40.000.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>II. FREMDKAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
<b>III. AUSGABEAUFSCHLAG</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4,76 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>42.000.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>105,00 %</b>

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

Hinweis: In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 31.12.2019) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 40 Mio. USD platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind.

### 9.1.1. MITTELVERWENDUNG

#### ANLAGEOBJEKTE (INKL. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN)

Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 34,80 Mio. USD für die Investition in die Anlageobjekte (inkl. Anschaffungsnebenkosten) bzw. der diesbezüglich eingegangenen Kapitalzusagen durch den Investmentfonds sowie die damit im Zusammenhang entstehenden Aufwendungen. Im Rahmen der Investitionsstruktur für die jeweiligen Anlageobjekte fallen auf Ebene der Luxemburger Spezial-AIF und der Beteiligungs- und Objektgesellschaften weitere Kosten an, die nachfolgend im Kapitel 10 („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 77 ff.) angegeben sind.

#### EIGENKAPITALVERMITTLUNG

Der Investmentfonds beauftragt die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH mit der Kapitalvermittlung. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals des Investmentfonds erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Darin enthalten ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und die Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 %. Diese übernehmen die Abrechnung und Weiterleitung der Vertriebsvergütungen an weitere Vertriebspartner entsprechend den jeweiligen Verträgen. Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu 5,00 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 Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von 1,284 Mio. USD.

#### MARKETING

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Networks GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von 476.000 USD.

#### HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG

Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von 60.000 USD.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher

Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe von 60.000 USD.

#### LIQUIDITÄTSRESERVE

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 0,80 % des geplanten Kommanditkapitals und dient u.a. zur Deckung zusätzlicher, nicht kalkulierter Kosten. Die tatsächliche Höhe der liquiden Mittel wird 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 geplanten Kommanditkapital des Investmentfonds und beträgt 40 Mio. USD. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 31.12.2019 eingeworben sein.

#### FREMDKAPITAL

Der Investitions- und Finanzierungsplan sieht 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 geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 40 Mio. USD beträgt der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu 2,00 Mio. USD. Der Ausgabeaufschlag wird als Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung verwendet.

### 9.2. KOSTEN

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

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

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

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

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

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten in Höhe von bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage belastet. Diese Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb, der Haftungsvergütung der Komplementärin sowie der Geschäftsführungsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin. 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 89 f.).

**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 (jeweils 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 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.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Entgelt für 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 von dem Investmentfonds gehaltenen Luxemburger Spezial-AIF und den Beteiligungs- und Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert dieser Gesellschaf-

ten auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

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

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

- » Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- » bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- » Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

- » Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- » für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Dienstleistungen, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- » Kosten für die Prüfung des Investmentfonds durch einen Abschlussprüfer;
- » Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Investmentfonds sowie der Abwehr von gegen den Investmentfonds erhobenen Ansprüchen;
- » Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;
- » Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- » Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- » Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;
- » Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt wird;
- » Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

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

Daneben kann die KVG für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 14 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit seiner Liquidation.

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

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

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

Im Jahresbericht wird der Betrag etwaiger Ausgabeaufschläge offengelegt, der dem Investmentfonds im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen an Investmentvermögen berechnet worden ist.

Ferner ist im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentfonds von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die von dem Investmentfonds gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde.

### 9.5. VOM ANLEGER UNMITTELBAR ZU TRAGENDE KOSTEN

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

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 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 Verkaufsunter-

lagen 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. Transaktions- und 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 94).

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

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft sich auf bis zu rd. 1,8 % 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 NETTOINVENTARWERT (NAV) DES INVESTMENTFONDS

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

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

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

Der Nettoinventarwert des Investmentfonds wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Website der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der Nettoinventarwert des Investmentfonds auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Website der KVG mitzuteilen.



# 10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 10.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG DER ANLAGEOBJEKTE

Die nachfolgend beschriebene Investition und Finanzierung der Anlageobjekte stellt die Mittelherkunft sowie die Mittelverwendung der an der jeweiligen Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften dar. Die Kostenansätze beruhen teilweise auf bereits geschlossenen Verträgen sowie im Übrigen auf Kostenschätzungen der beteiligten Projektpartner. Die Beträge sind jeweils als Bruttobeträge ausgewiesen und enthalten die gesetzlich anfallenden Steuern des diesbezüglich einschlägigen Steuerrechts (z.B. US-Umsatzsteuer).

#### 10.1.1. CLUB DEAL BOYNTON YARDS

Die Club Deal Boynton Yards SCS wird ausschließlich durch das von den Kommanditisten gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von insgesamt rd. USD 26,8 Mio. finanziert. Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von USD 40 Mio. mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 21,5 Mio. an der Club Deal Boynton Yards SCS beteiligen. Die Club Deal Boynton Yards SCS hat sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 25,0 Mio. als Co-Investor an der DF Boston BYB LLC beteiligt. Auf Ebene der Club Deal Boynton Yards SCS wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 1,8 Mio. gebildet, die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Vermietung prognostiziert werden, zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten (z.B. Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschlussprüfung) verwendet werden.

Die DF Boston BYB LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 49,6 Mio. finanziert. Die Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 17,1 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 28.06.2024, können jedoch ohne

Vorfälligkeitsentschädigung jederzeit teilweise oder vollständig getilgt werden. Die Gesellschafterdarlehen werden mit 11,0 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen endfällig sind, d.h. erst zum Ende der Gesellschafterdarlehen ausbezahlt werden müssen. Die Club Deal Boynton Yards SCS hat sich mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 25,0 Mio. an der DF Boston BYB LLC beteiligt. Die DF Boston BYB LLC hat sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 49,3 Mio. als Co-Investor an der DF Boston BYB JvCo LLC beteiligt. Auf Ebene der DF Boston BYB LLC wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 0,3 Mio. gebildet, um die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Vermietung prognostiziert werden, die laufenden Verwaltungskosten (z.B. Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschluss) zu decken.

Die DF Boston BYB JvCo LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 74,0 Mio. finanziert. Die DF Boston BYB LLC hat sich mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 49,3 Mio. an DF Boston BYB JvCo LLC beteiligt. Die DF Boston BYB JvCo LLC hat sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 71,1 Mio. als Co-Investor an der Objektgesellschaft, der 101 South Street Owner LLC beteiligt. Auf Ebene der DF Boston BYB JvCo LLC wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 2,85 Mio. gebildet, die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Vermietung prognostiziert werden, zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten (z.B. Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschluss) verwendet werden.

Die Objektgesellschaft wird teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 89,9 Mio. finanziert. Des Weiteren hat die Objektgesellschaft ein Baufinanzierungsdarlehen bei der Bank OZK in Höhe von USD 140 Mio. aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28.06.2022 (mit Verlängerungsoption) und wird mit einem variablen Zinssatz von LIBOR + 3,3% p.a. verzinst. Die Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. USD 230 Mio. sollen auf Basis

des abgestimmten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden: Grundstückserwerb rd. USD 9,25 Mio., Vergütung des Generalunternehmers für die schlüsselfertige Errichtung der Immobilie USD 105,5 Mio., Baunebenkosten rd. USD 4 Mio., Dienstleistungsvergütungen im Rahmen der Projektentwicklung rd. USD 9,55, öffentliche Abgaben und Gebühren rd. USD 5,9 Mio., Bankgebühren für den Abschluss der Fremdfinanzierung rd. USD 1,4 Mio., Vergütung für die Projektentwicklung und Projektüberwachung rd. USD 7,2 Mio. (die der das Grundstück einbringende Co-Investor erhält), Rechtsberatungsgebühren rd. USD 0,6 Mio., Grunderwerbsteuer rd. USD 1,2 Mio., Versicherungen rd. USD 0,9 Mio., Aufwand für Mietereinbauten rd. USD 54,3 Mio., Darlehenszinsen rd. USD 7,4 Mio., Baukostenreserve rd. USD 20,5 Mio.

#### 10.1.2. CLUB DEAL GENTLE GIANT

Die Club Deal Gentle Giant SCS wird ausschließlich durch das von den Kommanditisten gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von insgesamt rd. USD 15,5 Mio. finanziert. Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von USD 40 Mio. mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 13,3 Mio. an der Club Deal Gentle Giant SCS beteiligen. Die Club Deal Gentle Giant SCS soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 14,5 Mio. als Co-Investor an der DF Boston BYL LLC beteiligen. Auf Ebene der Club Deal Gentle Giant SCS wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 1,0 Mio. gebildet, die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Veräußerung der Grundstücke prognostiziert werden, zur Deckung über laufenden Verwaltungskosten (z.B. Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschlussprüfung) verwendet werden.

Die DF Boston BYL LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 24,5 Mio. finanziert. Die Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter in Höhe von



insgesamt rd. USD 17,1 Mio. haben eine Laufzeit bis zum 28.06.2024, können jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigung jederzeit teilweise oder vollständig getilgt werden. Die Gesellschafterdarlehen werden mit 11,0 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen endfällig sind, d.h. erst zum Ende der Gesellschafterdarlehen ausgezahlt werden müssen. Die Club Deal Gentle Giant SCS soll sich mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 14,5 Mio. an der DF Boston BYL LLC beteiligen. Die DF Boston BYL LLC soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 24,2 Mio. als Co-Investor an der DF Boston BYL JvCo LLC beteiligen. Auf Ebene der DF Boston BYL LLC wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 0,25 Mio. gebildet, die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Veräußerung der Grundstücke prognostiziert werden, zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten (z.B. Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschluss) verwendet werden.

Die DF Boston BYL JvCo LLC soll ausschließlich durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 34,3 Mio. finanziert werden. Die DF Boston BYL LLC soll sich mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 24,2 Mio. an DF Boston BYL JvCo LLC beteiligen. Die DF Boston BYL JvCo LLC soll sich ihrerseits mit einem Betrag in Höhe von rd. USD 32,2 Mio. als Co-Investor an der Objektgesellschaft, der Boynton Yards LandCo LLC beteiligen. Auf Ebene der DF Boston BYL JvCo LLC soll eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. USD 2,1 Mio. gebildet werden, die für den Zeitraum der mittelbaren Investition in das Anlageobjekt, in dem noch keine Erträge aus der Veräußerung der Grundstücke prognostiziert werden, zur Deckung der laufenden Verwaltungskosten (z.B. Buchhaltung, Steuerberatung, Jahresabschluss) verwendet werden.

Die Objektgesellschaft wird vorerst ausschließlich durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. USD 67,5 Mio. finanziert. Die Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. USD 67,5 Mio. sollen auf Basis des abgestimmten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden:

Grundstückserwerbe rd. USD 47,00 Mio., Nebenkosten der Grundstückserwerbs USD 1,4 Mio., Projektentwicklungskosten rd. USD 13,0 Mio. (die teilweise an den das Grundstück einbringenden Co-Investor gezahlt werden sollen) weitere Nebenkosten rd. USD 2,6 Mio., Projektentwicklungsreserve USD 3,5 Mio.

## **10.2. ERTRÄGE AUS DEN ANLAGEOBJEKTEN**

### **10.2.1. CLUB DEAL BOYNTON YARDS**

Die prognostizierten Rückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Beteiligung als Co-Investor an dem Anlageobjekt des Club Deals Boynton Yards werden überwiegend durch den Verkauf der Immobilie nach der geplanten Vollvermietung realisiert.

Hinsichtlich der geplanten Veräußerung der Immobilie zum 31.12.2022 wurde im Rahmen der Prognose ein Verkaufspreis in Höhe von rd. USD 415 Mio. angesetzt. Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 31.05.2019 den Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Mietstabilisierung Ende des Jahres 2022 auf rd. USD 417 Mio. geschätzt. Abzüglich der Nebenkosten der Veräußerung, der Rückführung der Bankfinanzierung (Zins und Tilgung) sowie der sonstigen Kosten ergibt sich ein Nettoveräußerungserlös von rd. USD 219,8 Mio.

Dabei wurden im Rahmen der Prognose für den Zeitraum der Erstvermietung bis zur Veräußerung der Immobilie Mieteinnahmen in Höhe von rd. USD 11,1 Mio. angesetzt, die ebenfalls auf den Vermietungsannahmen aus dem Bewertungsgutachten von CBRE beruhen.

Für den Investmentfonds wird nach Berücksichtigung aller Kosten und US-Steuern innerhalb der Investitionsstruktur ein Gesamtrückfluss von rd. USD 38,4 Mio. prognostiziert.

### **10.2.2. CLUB DEAL GENTLE GIANT**

Die prognostizierten Rückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Beteiligung als Co-Investor an den Anlageobjekten des Club Deals Gentle Giant werden ausschließlich durch den Verkauf der Grundstücke nach der geplanten Entwicklung realisiert.

Hinsichtlich der geplanten Veräußerung der Grundstücke bis zum 31.12.2022 wurde im Rahmen der Prognose ein Verkaufspreis in Höhe von rd. USD 160 Mio. angesetzt. Die Bewertungsgesellschaft CBRE hat in ihrem Bewertungsgutachten vom 31.05.2019 den Verkehrswert der Grundstücke im derzeitigen Zustand, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Wertsteigerungen durch die geplante Entwicklung der Grundstücke auf rd. USD 162 Mio. geschätzt.

Für den Investmentfonds wird nach Berücksichtigung aller Kosten und US-Steuern innerhalb der Investitionsstruktur ein Gesamtrückfluss von rd. USD 19,5 Mio. prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für den Investmentfonds für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus dem Investmentfonds und der Berücksichtigung der unmittelbar auf Ebene des Investmentfonds über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. hierzu Kapitel 9. „Investition- und Finanzierung, Kosten“, Seiten 71 ff) ergibt sich über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 140 % der geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesamtrückfluss zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds von dem prognostizierten Wert abweicht und auch deutlich unter oder auch über der vorstehend prognostizierten Gesamtmittelrückfluss liegen kann.

### **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 AUSZAHLUNGEN 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 INVESTMENTFONDS**

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentfonds liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds vor. Der Investmentfonds wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds sowie Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds sind.

# 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 im Privatvermögen hält.

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 Bestätigung 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. ANWENDBARKEIT INVESTMENT- STEUERGESETZ

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. Die spezialgesetzlichen Regelungen des InvStG können jedoch dann auf Anlegerebene ggf. Anwendung finden, soweit einzelne vom Investmentfonds (mittelbar) gehaltene Beteiligungen an Gesellschaften innerhalb der vorliegenden Investitionsstrukturen in den Anwendungsbereich des InvStG fallen.

## 11.3. EINKOMMENSTEUER

Der Investmentfonds ist eine Kommanditgesellschaft und als solche nicht einkommensteuerpflichtig, lediglich für die Einkünfteermittlung und die Bestimmung der Einkunftsart wird auf den Investmentfonds abgestellt (steuerliche Transparenz). Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. Solidaritätszuschlag) ist vielmehr auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Überschüsse des Investmentfonds unmittelbar und unabhängig von einer Auszahlung aus dem Investmentfonds versteuern müssen.

Die Einkommensteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die 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 planmäßig rein vermögensverwaltend tätig (vgl. Kapitel 11.4.1.) und unterliegt als gewerblich entprägter Investmentfonds nicht der Gewerbesteuer, siehe dazu Kapitel 11.17. „Gewerbesteuer“.

Als Treugeber sind die Anleger zwar nicht unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligt, dennoch werden ihnen die Einkünfte 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 (Über- oder Unterschuss) 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 KAPITALVERMÖGEN**

### **11.4.1. VERMÖGENSVERWALTENDE TÄTIGKEIT**

Der Investmentfonds ist ein Alternativer Investmentfonds, deren persönlich haftender Gesellschafter als Komplementär die DF Deutsche Finance Managing II GmbH ist. Geschäftsführungsbefugt ist ausschließlich die Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, während die Komplementärin von der Geschäftsführung ausgeschlossen ist. Infolgedessen gilt der Investmentfonds als gewerblich „entprägt“: Die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) sind insofern bei dem Investmentfonds nicht erfüllt, mit der Folge, dass der Investmentfonds nicht bereits rechtsformbedingt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, also nicht kraft Rechtsform gewerblich geprägt ist (sog. „Entprägung“).

Auch unter Berücksichtigung der planmäßigen Tätigkeit des Investmentfonds liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand der Gesellschaft die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Hierunter fallen insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF, an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF. Zudem kann sich der Investmentfonds nach § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages auf verwandten Gebieten betätigen und ist der Investmentfonds zu allen Rechtsgeschäften im In- und Ausland berechtigt, die den Gegenstand des Investmentfonds unmittelbar oder mittelbar fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen.

Anlageziel des Investmentfonds ist es, mittelbar über die Anlageobjekte in in den USA belegenen Grundbesitz zu investieren, deren Gesellschaftszweck es zum einen ist, den Anlegern Erträge aus dem Erwerb, dem Halten, der Entwicklung, der Vermietung, der Verwaltung, der Bewirtschaftung und der Veräußerung zukommen zu lassen. Zum anderen wird über ein Anlageobjekt das Ziel des Erwerbs, der Entwicklung und der Veräußerung, insbesondere von unbebauten Grundstücken, verfolgt.

### **11.4.2. DIVIDENDEN**

Der Investmentfonds erwirbt mittelbar in den USA belegenen Grundbesitz. An dem Investmentfonds beteiligen sich die Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin und erzielen daraus Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von Dividenden, Zinsen und Veräußerungsgewinnen.

Die Einkommensteuer auf die daraus erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen beträgt grundsätzlich einheitlich 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und ggf. Kirchensteuer, wenn die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen von natürlichen Personen gehalten wird. Die Abgeltungsteuer ist keine eigenständige Steuerart, sondern lediglich eine spezielle Erhebungsform für die Besteuerung von Kapitaleinkünften bei natürlichen Personen.

Für Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG ist die Einkommensteuer mit dem Steuerabzug grundsätzlich gem. § 43 Abs. 5 Satz 1 EStG abgegolten. Auf Antrag des Anlegers können die Kapitalerträge der tariflichen Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung, § 32d Abs. 6 EStG). In diesem Fall hat der Kapitalertragsteuereinkhalt keine abgeltende Wirkung.

Ausländische Kapitalerträge, die nicht dem Kapitalertragsteuerabzug gem. § 32d Abs. 3 EStG unterliegen haben, muss der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Auch auf diese Erträge findet der o.g. besondere Steuersatz von 25 % Anwendung.

Die Abgeltungsteuer greift hingegen nicht für Kapitalanlagen, die im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten werden. In diesen Fällen kommt für die Kapitalerträge der allgemeine persönliche Steuersatz des Anlegers zur Anwendung, und der Ausschluss des Werbungskostenabzugs wird nicht vorgenommen. Für Dividendenausschüttungen ist in diesen Fällen das sog. Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 EStG zu berücksichtigen; danach werden lediglich 60 % der Dividende der Besteuerung unterworfen, 40% bleiben steuerfrei. Im Gleichlauf hierzu werden lediglich 60% der mit den Einkünften im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Werbungskosten berücksichtigt.

### **11.4.3. ZINSEN**

Zinseinnahmen aus der Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse sind den Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG zuzurechnen, die nach § 32d EStG grundsätzlich der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer unterliegen. Hinsichtlich der Besteuerung wird auf Abschnitt 11.4.2. verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundesregierung im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 die Abgeltungssteuer auf Zinserträge mit Blick auf die Etablierung des automatischen Informationsaustausches abschaffen möchte; bislang ist dies allerdings eine bloße Absichtsbekundung und noch keine in Kraft getretene Gesetzesänderung. Sollte die Abgeltungssteuer für Kapitaleinkünfte abgeschafft werden, so werden die Kapitalerträge voraussichtlich dem persönlichen Einkommensteuersatz des Steuerpflichtigen unterworfen. Der persönliche Einkommensteuersatz kann bis zu 42 % bzw. 45 % (jeweils zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf sowie ggf. Kirchensteuer) betragen. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Falle einer solchen Gesetzesänderung voraussichtlich der Abzug der tatsächlich entstandenen Werbungskosten

möglich sein wird. Es wird daher empfohlen, den möglichen weiteren Gesetzgebungsprozess diesbezüglich zu beobachten.

### 11.5. EINKÜNFTE-ERZIELUNGSABSICHT

Eine einkommensteuerlich relevante Betätigung setzt die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalüberschuss). Auch bei den Einkünften aus Kapitalvermögen ist Voraussetzung, dass die entgeltliche Kapitalhingabe mit der Absicht erfolgt, auf Dauer einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Da Kapitalvermögen i. S. d. § 20 EStG jeder einzelne Anlagegegenstand ist, ist die Einkünfteerzielungsabsicht für jede einzelne Kapitalanlage- und Ertragsform gesondert festzustellen. Sie wird i. d. R. dann zu bejahen sein, wenn bei Erwerb der Kapitalanlage mit einer Rendite zu rechnen ist. Die Totalüberschusserzielungsabsicht 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 Anlageobjekte zu investieren, die ertragsversprechend sind und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Investmentfonds führen sollten. Es kann daher von der Überschusserzielungsabsicht des Investmentfonds ausgegangen werden.

### 11.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE

Durch die separate Behandlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen von den anderen Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes ergeben sich Auswirkungen auf die Ermittlung der Einkünfte. Da die Besteuerung von Kapitalerträgen i. S. d. § 20 EStG grundsätzlich mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 %

hierauf (zusammen 26,375 %) abgegolten ist, sind diese Erträge gem. § 2 Abs. 5b Satz 1 EStG bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens in der Regel nicht mehr zu berücksichtigen.

Wenn weder die Wahlveranlagung aufgrund der Günstigerprüfung oder nach § 32d Abs. 2 Nr. 3 EStG, noch die Pflichtveranlagung nach § 32d Abs. 2 Nr. 1 und 2 EStG in Frage kommen, werden die Einkünfte aus Kapitalvermögen parallel und abweichend vom allgemeinen System ermittelt. Zu unterscheiden ist zwischen laufenden Erträgen wie Dividenden und Zinsen i. S. d. § 20 Abs. 1 EStG (vgl. Kapitel 11.4.2. und 11.4.3.) und den Gewinnen aus der Veräußerung des Vermögensstamms i. S. d. § 20 Abs. 2 EStG (vgl. Kapitel 11.13.).

Die Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen erfolgt bei der Einnahmenüberschussrechnung nach dem Zu- und Abflussprinzip gem. §§ 8 und 11 EStG. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Anleger persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Hinsichtlich des Werbungskostenabzugs wird auf Abschnitt 11.8. verwiesen.

### 11.7. VERTEILUNG DES STEUERLICHEN ERGEBNISSES

Nach welchem Schlüssel das steuerliche Ergebnis (Unterschuss bzw. Überschuss) auf die Anleger zu verteilen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds (BFH, Beschluss vom 10.11.1980, BStBl. II 1981, Seite 164).

In Bezug auf während der Beitrittsphase erwartete Verluste bzw. Unterschüsse 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. WERBUNGSKOSTENABZUG

Ein Abzug von Werbungskosten in Zusammenhang mit den Kapitalerträgen, z. B. Kontoführungsgebühren, Fremdfinanzierungszinsen usw., ist gem. § 20 Abs. 9 EStG im Rahmen der Abgeltungsteuer grundsätzlich nicht zulässig.

Abzugsfähig ist lediglich ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR bzw. 1.602 EUR (letzterer bei zusammen veranlagten Ehegatten).

### 11.9. QUALIFIKATION DER BETEILIGUNGS- UND OBJEKTGESELLSCHAFTEN AUS DEUTSCHER STEUERLICHER SICHT

Bei den die Immobilien unmittelbar halten Objektgesellschaften, der 101 South Street Owner LLC bzw. der Boynton Yards LandCo LLC sowie den innerhalb der Investitionsstruktur gemeinsam mit weiteren Co-Investoren errichteten Beteiligungsgesellschaften, der DF Boston BYB JvCo LLC bzw. der DF Boston BYL JvCo LLC handelt es sich jeweils um Gesellschaften in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Für US-Einkommensteuerzwecke sind die vorgenannten Beteiligungs- und Objektgesellschaften als steuerlich transparent zu behandeln, die jeweils nicht selbst Steuersubjekt sind. Daher unterliegen diese Beteiligungs- und Objektgesellschaften nicht direkt der Einkommensteuer in den USA.

Zudem wurden innerhalb der jeweiligen Investitionsstruktur gemeinsam mit weiteren Co-Investoren mit der DF Boston BYB LLC bzw. mit der DF Boston BYL LLC weitere Gesellschaften in der Rechtsform einer Limi-

ted Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware errichtet, die nach Maßgabe des BMF-Schreibens vom 19. März 2004 in Bezug auf US LLCs (mittlerweile auch durch den BFH bestätigt, vgl. BFH vom 20. August 2008, I R34/08, BStBl. II 2008, S. 263) aus deutscher steuerlicher Sicht als Kapitalgesellschaft qualifizieren. Diese Gesellschaften sind auf Basis der derzeitigen Investitionsstruktur nicht als Alternative Investmentfonds zu qualifizieren, so dass das InvStG auf diese Gesellschaften keine Anwendung findet. Aus US-steuerlicher Sicht werden diese Gesellschaften ebenfalls als Kapitalgesellschaft (sog. „Corporation“) behandelt, so dass es diesbezüglich zu einem Gleichlauf der Einordnung als Kapitalgesellschaft kommt und ein Qualifikationsproblem nicht gegeben ist. Diese Gesellschaften unterliegen der US-Einkommensteuer auf ihr steuerpflichtiges Einkommen. Das steuerpflichtige Einkommen beinhaltet dabei den anteiligen Anteil am Einkommen, der Ihnen aus ihrer Beteiligung an den steuerlich transparenten Beteiligungs- und Objektgesellschaften, bestehend aus Mieteinnahmen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien sowie Erträgen aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken, zufließt. Dividenden dieser Gesellschaften an die Luxemburger Spezial-AIF durchgereicht bis zum Investmentfonds bzw. den Anlegern selbst, unterliegen im Allgemeinen der US-Quellensteuer i.H.v. 30 %. Allerdings kann, sofern es sich bei den Anlegern um natürliche Personen handelt, eine Begrenzung des Quellensteuerabzugs auf 15 % nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen USA und Deutschland (DBA-USA) in Betracht kommen. Allerdings ist gemäß dem steuerlichen Konzept der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Investitionsstrukturen nicht vorgesehen, dass die Gesellschaften laufende Dividenden an die Luxemburger Spezial-AIF auszahlen. Die von den Gesellschaften erzielten Gewinne sollen jeweils erst im Rahmen ihrer Liquidation an die Luxemburger Spezial-AIF auszahlt werden; die Auszahlung derartiger Liquidationserlöse unterliegt jedoch nicht der US-Quellensteuer. Soweit diese Gesellschaften an die an ihr als Gesellschafter beteiligten

Luxemburger Spezial-AIF Eigenkapital zurückzahlen, wird hierzu die Auffassung vertreten, dass steuerneutrale Kapitalrückzahlungen von Nicht-EU/EWR-Gesellschaften weiterhin möglich sind. Dieser Auffassung folgt im Ergebnis auch der BFH, der entschieden hat, dass entgegen der teilweise in der Finanzverwaltung vertretenen Auffassung bei Vergleichbarkeit mit der Kapitalrückzahlung deutscher Kapitalgesellschaften und einem entsprechendem Nachweis ebenfalls eine Behandlung als steuerneutrale Leistung auf Gesellschafterebene in Betracht kommt. Grundsätzlich sollte daher eine steuerneutrale Kapitalrückzahlung auch bei Nicht-EU/EWR Kapitalgesellschaften in Betracht kommen (vgl. BFH vom 13. Juli 2016, VIII R 47/13, vom 3. Mai 2017, X R 12/14 und vom 10.04.2019, I R 15/16). Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngst ergangenen Entscheidung des BFH bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung nunmehr die entsprechende Rechtsprechung anwendet. Sofern durch die Gesellschaften Zinsen an die Luxemburger Spezial-AIF ausgekehrt werden, unterliegen diese keiner US-Quellensteuer, da im Rahmen der vorliegenden Investitionsstruktur nach derzeit geltendem US-Recht die sog. „Portfolio Interest Exemption“ Anwendung findet, die zum Entfallen der US-Quellensteuer auf die Zinszahlungen führt.

Die Luxemburger Spezial-AIF qualifizieren als steuerlich transparente (ausländische) Personengesellschaften, die dem allgemeinen Steuerrecht für Personengesellschaften unterliegen. Die Einkünfte sind im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung gem. §§ 179 und 180 Abgabenordnung (AO) festzustellen und entsprechend den Anlegern zuzurechnen. Aufgrund der Transparenz der geschlossenen ausländischen Luxemburger Spezial-AIF richtet sich die steuerliche Behandlung der Erträge auf Ebene der Anleger nach den Einkünften, die die Luxemburger Spezial-AIF aus ihrer Beteiligung an den vorgenannten Gesellschaften, der DF Boston BYB LLC bzw. der DF Boston BYL LLC erzielen.

## 11.10. AUSSSENSTEUERGESETZ

Würde sich der Investmentfonds unmittelbar oder mittelbar über eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Personengesellschaft an einer niedrig besteuerten ausländischen Kapitalgesellschaft beteiligen, müssten die Anleger bestimmte, sog. passive Erträge der ausländischen Gesellschaft unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 7 ff. AStG versteuern.

Ob eine Hinzurechnungsbesteuerung künftig eintritt, kann nicht generell ausgeschlossen werden. Im Rahmen der vorliegenden Investitionsstruktur unterliegen die als Kapitalgesellschaften ausgestalteten Gesellschaften in den USA einem kombinierten Steuersatz aus Federal Tax i.H.v. 21 % und Massachusetts State Tax i.H.v. 8 %. Die Gesamtsteuerbelastung aus Federal Tax und Massachusetts State Tax liegt damit über der Schwelle von 25 %, mit dem Ergebnis, dass keine Niedrigbesteuerung gegeben wäre. Nach derzeitigem Stand sollte eine Hinzurechnungsbesteuerung daher ausgeschlossen sein.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die außensteuergesetzlichen Regelungen im Zuge der Umsetzung der sog. ATAD II-Richtlinie (Anti Tax Avoidance Directive II, „ATAD II“) ändern. Es wird derzeit an einem entsprechenden Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Richtlinie gearbeitet.



## 11.11. 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.

## 11.12. BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind, weil die dem Anleger zugewiesenen Einkünfte unabhängig von einer Auszahlung bereits zum Zuflusszeitpunkt auf Ebene des Investmentfonds einkommensteuerpflichtig sind. Der Anleger hat also zu beachten, dass er die ihm zugewiesenen positiven Einkünfte 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.

## 11.13. BEENDIGUNG ODER VERÄUSSERUNG DER ANLEGERBETEILIGUNG

Im Fall der Beendigung der Anlegerbeteiligung durch Liquidation oder Veräußerung ist ein Veräußerungsgewinn zu versteuern. § 17 EStG ordnet den Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft den Einkünften aus Gewerbebetrieb zu, wenn der veräußernde Anleger – oder im Fall des unentgeltlichen Erwerbs einer seiner Rechts-

vorgänger – innerhalb der letzten fünf Jahre unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Für den Fall der Auflösung der Beteiligungsgesellschaft, der Kapitalherabsetzung oder Kapitalrückzahlung bestimmt § 17 Abs. 4 EStG die entsprechende Anwendung der für die Veräußerung geltenden Regelungen.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, an welcher der Anleger zu weniger als 1% beteiligt ist, werden grundsätzlich zu 25% der Abgeltungssteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf (zusammen 26,375 %) und ggf. Kirchensteuer unterworfen. Eine Besteuerung nach § 17 EStG kommt in diesem Fall nicht in Betracht.

Der Veräußerungsgewinn berechnet sich gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 EStG als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten einerseits und den Anschaffungskosten der Anteile andererseits.

## 11.14. REGELUNG ÜBER VERLUSTE

Ein Veräußerungsverlust bei Beteiligungen von (unmittelbar oder mittelbar) mindestens 1 % an einer Kapitalgesellschaft ist gem. § 17 Abs. 2 Satz 6 Buchst. b EStG grundsätzlich nur dann zu berücksichtigen, wenn die Anteile entgeltlich erworben wurden und während der gesamten letzten fünf Jahre zu einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG gehört haben. Darüber hinaus ist eine Verlustberücksichtigung nur für solche Anteile möglich, die innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden und deren Erwerb zur Begründung einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG geführt hat oder die nach Begründung der relevanten Beteiligung erworben wurden. Ist ein Veräußerungsverlust steuerlich zu berücksichtigen, kann dieser nach dem Teileinkünfteverfahren nur zu 60 % gem. § 3 Nr. 40 EStG i. V. m. § 3c Abs. 2 EStG steuermindernd abgezogen werden. Dies folgt aus der korrespondierenden Besteuerung eines Veräußerungsgewinns i. H. v. lediglich 60 %.

Sofern die Voraussetzungen einer relevanten Beteiligung i. H. v. 1 % nicht vorliegen, erfolgt die Besteuerung nicht nach den vorstehenden Grundsätzen des § 17 EStG. Ein in diesem Zusammenhang entstandener Veräußerungsverlust kann nur mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Die daraus entstandenen Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden.

## 11.15. § 10 D ESTG: MINDESTBESTEUERUNG

Negative und positive Einkünfte aus derselben und auch aus verschiedenen Einkunftsarten sind im Wege des Verlustausgleichs innerhalb eines Veranlagungszeitraums vorbehaltlich der o.g. Ausführungen zu Einkünften aus Kapitalvermögen (vgl. Abschnitt 11.14.) grundsätzlich unbeschränkt miteinander verrechenbar (sog. horizontaler und vertikaler Verlustausgleich). Die Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen ist in § 10d EStG eingeschränkt. Die negativen Einkünfte, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden können, können bis zu einem Betrag von 1 Mio. EUR, bei zusammen veranlagten Ehegatten (§§ 26, 26b EStG) bis zu einem Betrag von 2 Mio. EUR, vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (sog. Verlustrücktrag). Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht zurückgetragen worden sind, sind in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. EUR, bei zusammen veranlagten Ehegatten von 2 Mio. EUR, unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1 Mio. EUR bzw. 2 Mio. EUR (bei zusammen veranlagten Ehegatten) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzuziehen (Verlustvortrag). Die sog. Mindestbesteuerung gilt entsprechend für Anleger in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft.



## **11.16. BESTEUERUNGSVERFAHREN**

Die Einkünfte des Investmentfonds werden gem. §§ 179, 180 AO zunächst von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds gesondert und einheitlich festgestellt. An diese Feststellung (sog. Grundlagenbescheid) sind die Wohnsitzfinanzämter der Anleger im Rahmen der entsprechenden Einkommensteuer-Veranlagungen (sog. Folgebescheide) gebunden, d.h. etwaige Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur gegenüber dem Betriebsfinanzamt und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden.

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

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.

## **11.17. GEWERBESTEUER**

Der Investmentfonds ist plangemäß rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht besteht in so einem Fall nicht auf Ebene des Investmentfonds.

## **11.18. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER**

### **11.18.1. DEUTSCHE ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER**

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

Wird ein (Direkt-)Kommanditanteil übertragen, so sollte eine erbschaft- oder schenkungsteuerliche Begünstigung für Betriebsvermögen (beispielsweise der sog. 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. § 13b 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.

### **11.18.2. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNG- STEUER IM AUSLAND**

Sollte der Investmentfonds auch Beteiligungen an ausländischen Gesellschaften halten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine unentgeltliche Übertragung der Beteiligung an dem Investmentfonds zu einer Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht im Ausland führt. In einem solchen Fall ist dann ein ggf. bestehendes Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten. Besteht ein solches nicht, kann die ausländische Steuer nur unter den Voraussetzungen des § 21 ErbStG auf die deutsche Steuer angerechnet werden.

## 11.19. 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.

### 11.19.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERGÜTUNG

Der Investmentfonds hat die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH jeweils im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags bezüglich der Eigenkapitalvermittlung (vgl. Kapitel 12.2. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“) mit der Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten. Gem. § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG sind u.a. die Umsätze und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt insbesondere voraus, dass eine Mittelsperson der Gesellschaft oder dem zukünftigen Gesellschafter die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrags über den Erwerb eines Gesellschaftsanteils 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.

### 11.19.2. 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.

### 11.19.3. VERGÜTUNG DER KVG

Die Umsätze für die Verwaltung von OGAW im Sinne des § 1 Abs. 2 KAGB sowie für die Verwaltung von mit diesen vergleichbaren AIF im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Ausweislichkeit der Gesetzesbegründung nach Maßgabe der ständigen EuGH-Rechtsprechung an die Vergleichbarkeit gesetzten Voraussetzungen werden nach Ansicht der prospektverantwortlichen KVG durch den Investmentfonds erfüllt, so dass die Verwaltungsleistungen der KVG von der Umsatzsteuerpflicht befreit wären. Die KVG wird die diesbezügliche Rechtsentwicklung beobachten und ggf. erforderliche Maßnahmen ergreifen.

### 11.19.4. 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.

## 11.20. 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.



# 12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

### 12.1. AUSLAGERUNG VON AUFGABEN DER KVG

#### ASSET MANAGEMENT- LEISTUNGEN

Die KVG beauftragt die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, im Rahmen der Teilauslagerung der Portfolioverwaltung mit der Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit dem Asset Management hinsichtlich der von der KVG verwalteten AIF. Der Umfang der von der KVG an die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH beauftragten Asset Management Aufgaben erstreckt sich dabei sowohl auf Leistungen im Rahmen eines Investitionsprozesses der KVG sowie auf Leistungen im Rahmen einer Desinvestition. Die Übertragung der Aufgaben erfolgt insoweit jedoch ohne Übertragung von wesentlichen Dispositionsbefugnissen, welche die Schwelle des § 36 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erreichen. Entscheidungsbefugnisse, die für den Investmentfonds weitreichende wirtschaftliche Folgen haben könnten, verbleiben dementsprechend bei der KVG, die insoweit auch eine eingehende eigene Prüfung durchführt. Mit der Teilauslagerung der Portfolioverwaltung an die DF Deutsche Finance Asset Management GmbH können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Kapitel 7.9. („Interessenkonflikte“ auf Seite 51) und in Kapitel 8.2. („Risiko aus möglichen Interessenkonflikten“ auf Seite 56).

#### 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 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.

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. EIGENKAPITAL- VERMITTLUNGSVERTRAG

Die KVG hat die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service 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 EUR 25.000,00 ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Theodor Randelshofer, Mesut Cakir, Armin Scholz und Volkmar Müller.

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach § 32 KWG

zugelassenes Finanzdienstleistungsinstitut, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 212296 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 50.000,00 ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Mesut Cakir, Armin Scholz und Volkmar Müller

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

Darüber hinaus erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service 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).

### 12.3. PROJEKTAUFBEREITUNG, MARKETING, WERBUNG

Die KVG hat daneben die DF Deutsche Finance Networks GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 209648, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, mit Werbungs- und Marketingtätigkeiten beauftragt, deren Inhalt insbesondere in der Beratung und Erstellung eines Werbekonzepts in Zusammenhang mit der Kommunikation mit den Anlegern, das Marketing sowie die marketingbezogene Vertriebsunterstützung in allen den Beitritt von

Anlegern zum Investmentfonds betreffenden Angelegenheiten besteht. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.000,00 ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Mesut Cakir.

Hierzu zählen insbesondere die Beratung bei der Erstellung von Marketingkonzepten, -präsentationen und -unterlagen für den 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 Networks GmbH erhält für ihre Tätigkeit während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 1,19 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

## **12.4. 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 ist.

**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

### 13.1. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB, JAHRES- BERICHT, MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DEN INVESTMENTFONDS

Der Verkaufsprospekt und etwaige Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte des Investmentfonds sowie weitere, für den Anleger relevante Informationen, sind kostenlos bei der KVG auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, an ihrem Geschäftssitz, Leopoldstraße 156, 80804 München, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich.

Durch den Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen, die an den vorgenannten Stellen erhältlich sind, wird der Ausgabepreis veröffentlicht.

Die KVG veröffentlicht jeweils zum 30. Juni eines jeden Geschäftsjahres den Jahresbericht des Investmentfonds. Dieser wird den Anlegern kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Der Jahresbericht enthält die gemäß § 300 KAGB offenzulegenden Informationen. Es handelt sich dabei insbesondere um

- » den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- » jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Investmentfonds,
- » das aktuelle Risikoprofil des Investmentfonds und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,

» alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des Investmentfonds Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und

» die Gesamthöhe des Leverage des Investmentfonds.

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann – neben dem Jahresbericht des Investmentfonds – zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentfonds unter vorbenannten Kontaktdaten erhalten.

Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer überregionalen Wirtschaftszeitung (z. B. Handelsblatt) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die darüber hinausgehende Informationsvermittlung gegenüber den Anlegern soll seitens der KVG insbesondere durch eine kontinuierliche Pflege der Stammdaten aller Anleger sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind die Anleger aufgefordert, jegliche Änderungen insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten unverzüglich der KVG respektive der Anlegerverwaltung mitzuteilen. Den Anlegern werden die auf Grundlage der geschlossenen Verträge bekanntzugebenden Informationen auf elektronischem Wege übermittelt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die erforderlichen Dokumente und Informationen schriftlich auf dem Postweg übermittelt werden.

### 13.2. GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Investmentfonds ist identisch mit dem Kalenderjahr; es beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

### 13.3. JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Mit der Prüfung des Investmentfonds und der Erstellung des Jahresberichts wird für die ersten drei Geschäftsjahre 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

Die Dauer des Investmentfonds ist nach den Regelungen der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags grundsätzlich bis zum 31.12.2022 befristet. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht eine Verlängerung der Laufzeit um ein Jahr 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 kollektiven 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 15 – CLUB DEAL BOSTON – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)**

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 111263 (eingetragen am 12.09.2019)
<b>Persönlich haftende Gesellschafterin</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Vertretung</b>	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend)
<b>Geschäftsführung</b>	Geschäftsführung durch die geschäftsführende Kommanditistin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie

zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Diese Anlagestrategie umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in

Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, die indirekt bzw. mittelbar in Immobilien investieren.

**DIE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DES INVESTMENTFONDS**

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	André Schwab, Stefanie Watzl (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	25.000 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Vertretung des Investmentfonds; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung des Investmentfonds ausgeschlossen
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

## DIE GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 252071 (eingetragen am 14.10.2019)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

## DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

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

**DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DES INVESTMENTFONDS**

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 181590. (eingetragen am 29.09.2009; erstmals eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 119582)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	André Schwab, Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
<b>Aufsichtsrat</b>	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupiotta, Dr. Tobias Wagner
<b>Stammkapital</b>	EUR 125.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft, Hauptgeschäftstätigkeit</b>	Übernahme der Fondsverwaltung, Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung), Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum und die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung), Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen und die Anlageberatung (Finanzportfolioverwaltung und Anlageberatung), sonstige Tätigkeiten, die mit diesen Dienstleistungen unmittelbar verbunden sind.
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

**DIE VERWAHRSTELLE DES INVESTMENTFONDS**

<b>Firma</b>	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 229834
<b>Vertretung</b>	Ständige Vertreter der Niederlassung: Thies Clemenz (Managing Director); Jérôme Discours (Member of the Branch Management)
<b>Stammkapital</b>	1.273.376.994,56 EUR (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Lilienthalallee 36, 80939 München
<b>Eigenschaft</b>	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

## KAPITALVERMITTLUNG

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Solution Service GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 212296, (eingetragen am 05.06.2014)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Armin Scholz, Volkmar Müller, Mesut Cakir (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 50.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Kapitalvermittlung
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Solution GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 173332, (eingetragen am 12.07.2013; erstmals eingetragen am 22.04.2008)
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Theodor Randelshofer, Mesut Cakir, Armin Scholz, Volkmar Müller (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Kapitalvermittlung

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH und die DF Deutsche Finance Solution GmbH können ihrerseits Dritte mit der Kapi-

talvermittlung beauftragen. Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum je-

weiligen Kapitalvermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

## MARKETING, PROJEKTAUFBEREITUNG

<b>Firma</b>	DF Deutsche Finance Networks GmbH
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 209648, eingetragen am 21.01.2014
<b>Gesellschafter</b>	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
<b>Vertretung</b>	Mesut Cakir (Geschäftsführung)
<b>Stammkapital</b>	EUR 25.000,00 (voll eingezahlt)
<b>Geschäftssitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Eigenschaft</b>	Projektaufbereitung, Marketing, Werbung

## 15.2. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Die Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 111 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 117 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 133 ff.) enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

### ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGS UND WESENTLICHE MERKMALE DER FINANZDIENSTLEISTUNG

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 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt im Einvernehmen mit der geschäftsführenden Kommanditistin 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, beigelegt als Anlage II zu diesem Verkaufsprospekt, geregelt.

Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 1 % ihrer gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR). Die Treuhandkommanditistin haftet im Außenverhältnis mit einer feststehenden Hafteinlage in Höhe von 1.000 EUR. Die Kommanditeinlagen der sich als Treugeber beteiligenden Anleger erhöhen insoweit lediglich die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin. Anleger, die indirekt als Treugeber beteiligt sind, haften im Außenverhältnis nicht; sie haben lediglich im Innenverhältnis die Treuhandkommanditistin von grundsätzlich allen Ansprüchen, die aus der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligungen resultieren, freizustellen.

### ANGABEN ÜBER DEN GESAMTPREIS EINSCHLIESSLICH ALLER PREISBESTANDTEILE SOWIE DER DURCH DEN UNTERNEHMER ABZUFÜHRENDE 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 Ausgabeaufschlages anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Han-

delsregister 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. Etwasige 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 grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält. Die den Privatanlegern anteilig zugerechneten Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze in Deutschland dem gesonderten Steuertarif in Höhe von 25 % (sog. „Abgeltungssteuer“) zzgl. Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer. Der Investmentfonds wird auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen für die Anleger in Deutschland keine Kapitalertragsteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen.

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 81 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 In-



formationsgrundlage bilden. Beteiligungen an dem Investmentfonds können nur erworben werden, solange die Beitrittsphase nicht beendet ist.

#### **Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung sowie gegebenenfalls 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 oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung angegebenen Datum 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), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III).

#### **RISIKOHINWEISE**

Der Erwerb von Anteilen des Investmentfonds, dessen Anlagestrategie insbesondere in dem Erwerb und dem Halten und Verwalten von Anteilen an ausländischen Alternativen Investmentfonds im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die indirekt bzw. mittelbar in Immobilien investieren, liegt, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzelnen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 53 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. Verganheitswerte sind insofern kein ver-

lässlicher 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 gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 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 auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist, erläutert.

b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an dem Investmentfonds eine auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist, als auch die Einlage bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

#### **HINSICHTLICH DER WIDERRUFSFOLGEN IST FOLGENDES ZU BEACHTEN (HINWEIS):**

a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist oder der Investmentfonds noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung

tung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang.

Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

- b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt und gegenüber dem Anleger erklärt worden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.
- c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das 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 VERTRAGS, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist grundsätzlich bis zum 31.12.2022 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 um ein Jahr verlängert werden.

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

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds verlangen.

Ein Anleger kann auch aus wichtigem Grund aus den im Gesellschaftsvertrag benannten Gründen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Anlegers obliegt grundsätzlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung; in Ausnahmefällen ist auch die geschäftsführende Kommanditistin zum Ausschluss befugt. Der Ausschluss ist dem Anleger schriftlich bekannt zu geben.

Der ausgeschlossene Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist be-

rechtigt, 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) 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 / 70 90 90 – 99 01  
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

**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 Koordinierung 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 eingeworben 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.

**Geschäftsführende Kommanditistin** Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, die zugleich geschäftsführungsbefugt ist.

#### **Gesetzestexte und Verordnungen** (Abkürzungen)

AO	Abgabeordnung
AStG	Außensteuergesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungs- legungs- und -Bewertungs- verordnung
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 Investmentvermögen, Unternehmen oder Zweckgesellschaften 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 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG; die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligt sind.

**KAGB** Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30. 10. 2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

**Kapitalgesellschaft** Kapitalgesellschaften wie z.B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig.

**Kapitalkonto** Für jeden Anleger werden auf Ebene des Investmentfonds zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Sie sind maßgebend für die Gewinnverteilung, die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens und das Entnahmerecht.

**Kapitalverwaltungsgesellschaft /KVG** Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung Alternativer Investmentvermögen und/oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u.a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

**Kommanditeinlage (gezeichnete)** Betrag, zu dessen Einzahlung sich der Anleger gegenüber dem Investmentfonds verpflichtet hat.

**Kommanditeinlage (geleistete)** Betrag, den der Anleger nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung an den Investmentfonds tatsächlich eingezahlt hat.

**Kommanditist** Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat und diese nicht durch Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.

**Kommanditkapital** Summe der Kommanditeinlagen (Pflichteinlagen), die das Gesellschaftskapital des Investmentfonds darstellt.

**Komplementär(in)** Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der zugleich vertretungsbefugt ist.

**Leverage Effekt** Unter Leverage-Effekt wird die Hebelung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

**Liquidation** Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

**Liquidationserlös** Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

**Nettoinventarwert** (auch Net Asset Value, NAV) Der Nettoinventarwert des Investmentfonds berechnet sich anhand aller zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die dem Investmentfonds zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

**Performance** Die Performance misst die Wertentwicklung eines Investments. Meist wird zum Vergleich eine sog. Benchmark als Referenz genommen, um die Performance im Vergleich zum Gesamtmarkt oder zu Branchen darzustellen.

**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.

**Spezial-AIF** Spezial-Alternativer-Investmentfonds. Gemäß § 1 Abs. 6 KAGB sind Spezial-AIF solche AIF, die nur von professionellen Anlegern (siehe Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB) oder semiprofessionellen Anlegern (siehe Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB) erworben werden können.

**Treugeber** Beteiligt sich der Anleger mittelbar an dem Investmentfonds, so hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D.h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhandkommanditistin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt

mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

**Verwahrstelle** Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, welche von der KVG zu beauftragen ist. Aufgabe der Verwahrstelle ist es, unabhängig von dem separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Ihr obliegt u.a. die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände des Investmentfonds und die Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme des Investmentfonds.

**Volatilität** Das durch die Volatilität gemessene erwartete Gesamtrisiko eines Investitionsobjekts besteht hierbei in der möglichen zukünftigen Schwankungsbreite (Streuung) seines Kurses (Preis, Wert) um einen erwarteten Kurs.





# ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – 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 geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt (§ 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB);
2. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2 ANLAGEGRENZEN

#### 1. Anlageobjekte

- a) Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in die Club Deal Boynton Yards SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234687. Anteile der Club Deal Boynton Yards SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden.

Gesellschaftszweck der Club Deal Boynton Yards SCS ist die Anlage ihres Vermögens in Immobilien, mit dem Ziel, den Gesellschaftern Erträge aus dem Erwerb, dem Halten, der Entwicklung, der Vermietung, der Verwaltung, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien zukommen zu lassen. Dabei können Investments entweder direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften getätigt werden.

Die Club Deal Boynton Yards SCS investiert als Co-Investor mittelbar in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, die unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel) aufweist und an mehrere Mieter vermietet wird.

- b) Der Investmentfonds investiert darüber hinaus als Co-Investor in die Club Deal Gentle Giant SCS, einem Alternativen Investmentfonds luxemburgischen Rechts in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B 234688. Anteile der Club Deal Gentle Giant SCS können nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags nur von professionellen Anlegern entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB erworben werden.

Gesellschaftszweck der Club Deal Gentle Giant SCS ist der Erwerb, die Entwicklung und die Veräußerung insbesondere von bebauten, unbebauten, baurechtlich beplanten oder unbeplanten erschlossenen Grundstücken (Bauland/Baulücken/faktisches Bauland), von unbebauten, baurechtlich beplanten nicht erschlossenen Grundstücken (Rohbauland), von Grundstücken dessen Flächen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (baureifes Land), von Grundstücken von denen erwartet wird oder geplant ist, dass sie in absehbarer Zeit zu Bauland werden (Bauerwartungsland), von Grundstücken die weder Bauland, noch Baulücken, noch faktisches Bauland, noch Rohbauland oder baureifes Land darstellen.

Die Club Deal Gentle Giant SCS investiert als Co-Investor mittelbar in mehrere Grundstücke, die in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville, Massachusetts, USA, belegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden.

- c) 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 im Sinne von Ziffer 1 a) und b) 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. Währungsrisiko

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

### 4. Investitionsphase

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 12 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in diesem § 2 genannten Anlagegrenzen investiert sein.

### 5. Zweckgesellschaften

Als Instrument zur Optimierung der Investitionsstrategie wird der Investmentfonds Kapitalzusagen („Commitments“) abgeben, die den Wert des Investmentfonds übersteigen können.

## § 3 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

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

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

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

## § 4 DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

## ANTEILKLASSEN

### § 5 ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 in Verbindung mit § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUF- SCHLAG, INITIALKOSTEN

#### 1. Ausgabepreis:

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 US-Dollar, höhere Summen müssen durch 1.000 US-Dollar ohne Rest teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

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

#### 3. Ausgabeaufschlag:

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

#### 4. Initialkosten:

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten).

Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Kommanditeinlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

## 5. Steuern:

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

## § 7 LAUFENDE KOSTEN

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen:

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder des Investmentfonds sowie an Dritte gemäß nachstehender Nr. 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,90 % 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) Der persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 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.

- c) Die geschäftsführende Kommanditistin des Investmentfonds erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 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. Diese 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 Eigen-

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

## 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 14 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation.

- b) Für Zwecke dieser Nummer beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger 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.

## 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 31.12.2019.
2. Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung in das Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2022 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und durch die Geschäftsführung abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen um ein Jahr beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist eine nach Einschätzung der KVG bestehende, ent-

sprechend 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 an-

deres 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: GESELL- SCHAFTSVERTRAG

## GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

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

### § 1 FIRMA / SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – 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 111263 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 geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, die indirekt bzw. mittelbar in Immobilien investieren.
- (2) 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 die-

sem 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 Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin 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 Ge-

schaftsführer 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 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (Gesellschafter/Kommanditkapital/Haftsumme/Einlagen 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.

Weitere Kommanditistin ist die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 252071 (nachfolgend auch „Geschäftsführende Kommanditistin“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR. Die Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt.



- (3) Die Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich an weiteren Unternehmen außerhalb dieses Investmentfonds, auch soweit diese Unternehmen denselben oder einen vergleichbaren Unternehmensgegenstand aufweisen, zu beteiligen. Entsprechendes gilt für die Treugeber.
- (4) Anleger können sich nach den Bestimmungen des § 4 dieses Vertrags mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligen („**Anleger**“). Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 25.000 US-Dollar (zzgl. bis zu 5 % 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung angegebenen Datum 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 Einlage ist als Vertriebsvergütung zu verwenden und wird, nach Ablauf der Widerrufsfrist, nicht zurückerstattet. Der Ausgabeaufschlag fließt nicht in das auf dem Kapitalkonto I (§ 6 Abs. 2 dieses Vertrags) verbuchte Kapital des Investmentfonds, sondern auf das Verlustvortragskonto. Der Ausgabeaufschlag ist nicht gewinnberechtigt und steht nicht für Entnahmen zur Verfügung. Der Ausgabeaufschlag wird von dem Investmentfonds an die mit der Vermittlung der Beteiligung beauftragten Dritten abgeführt.
- (7) Mit der vollständigen Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Anleger bzw. Kommanditisten auf Leistung der Einlage. Ein Anleger bzw. Kommanditist ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet. § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Für den Fall, dass der Investmentfonds Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an die Anleger bzw. Kommanditisten auszahlt, kann der Investmentfonds diese Beträge nicht erneut als Einlagen einfordern. Die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB bleibt unberührt.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Der Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehenden Regressmöglichkeiten der Treuhandkommanditistin hinzuweisen, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
- (9) Es ist beabsichtigt, das gezeichnete Kommanditkapital während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2019 schrittweise auf plangemäß 40 Mio. US-Dollar Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2020 zu verlängern. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 31.12.2019 erreicht sein, kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 40 Mio. US-Dollar bis spätestens zum 30.06.2020 nicht erreicht werden, wird die Geschäftsführende Kommanditistin 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 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 bringt seine gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag als Bareinlage entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung durch Zahlung auf das dort genannte Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin, sobald die Einlage gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrags zur Zahlung fällig ist. Die Treuhandkommanditistin überweist sodann die Einzahlungen der Treugeber unverzüglich auf ein Konto des Investmentfonds.
- (4) Leistet der gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags als Treugeber beitretende Anleger nur einen Teil des nach Maßgabe der Beitrittserklärung geschuldeten Betrags, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, den Beitritt ganz abzulehnen oder den Beitritt mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 mit-

telbar 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 mitgliederschaftlichen Rechte bevollmächtigt hat. Dies betrifft insbesondere das Recht auf Gewinnbeteiligung und Entnahmen, die Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens im Fall des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei Auflösung des Investmentfonds sowie die Wahrnehmung der Stimm- und Kontrollrechte. Soweit im Rahmen dieses Vertrags nicht explizit abweichend geregelt, gelten hiernach die für Kommanditisten aufgestellten Regelungen entsprechend auch für Treugeber.

(3) Sämtliche Informationen, die einem Kommanditisten zustehen, sind auch dem Treugeber unabhängig von vorstehendem Abs. 2 von dem Investmentfonds zur Verfügung zu stellen.

## **§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN**

(1) Für jeden Kommanditisten (einschließlich jedes Treugebers) werden ein Kapitalkonto I, ein variables Verrechnungskonto, ein Rücklagenkonto und ein Verlustvorkontokonto 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 Verlustvorkontos 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 Verlustvorkontokonto gebucht, bis das Konto ausgeglichen ist. Der verbleibende Betrag wird auf das Rücklagenkonto gebucht, soweit nicht Entnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags erfolgen. Der aufgrund dieses Beschlusses entnahmefähige Betrag wird auf das Verrechnungskonto gebucht.

(5) Auf das Verlustvorkontokonto werden die einen Gesellschafter betreffenden Verlustanteile und Gewinne bis zum Ausgleich des Kontos gebucht.

(6) Die Salden auf den Gesellschafterkonten sind unverzinslich.

(7) 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 Gesellschafter/Kommanditkapital/Haftsummen/Einlagen 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.
- (4) Schadensersatzansprüche der Treugeber bzw. Kommanditisten gegen den Investmentfonds, die Komplementärin oder die Geschäftsführende Kommanditistin, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Soweit die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin Haftungsansprüche Dritter, die aus ihrer Tätigkeit für den Investmentfonds resultieren, weder fahrlässig noch vorsätzlich verursacht haben, ist der Investmentfonds verpflichtet, sie von diesen Haftungsansprüchen, einschließlich der Kosten erforderlicher Rechtsberatung, freizuhalten.

## § 8 GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS / EXTERNE KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds ist die Komplementärin von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist befugt – soweit gesetzlich zulässig – Untervollmachten zu erteilen.
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin beschränkt sich auf Vorsatz und Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche gegen die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 gemäß §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) für den Investmentfonds im Umfang der im nachfolgenden Abs. 6 aufgeführten Aufgabengebiete tätig werden soll („**Investmentfondsverwaltung**“). Darüber hinaus ist

die Komplementärin ermächtigt und verpflichtet, die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Weisung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrags unterwerfen sich die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB oder sonstiger gesetzlicher Vorgaben erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu unterhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten des Investmentfonds bzw. der Gesellschafter an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt in allen Angelegenheiten der Investmentfondsverwaltung für den Investmentfonds. Sie handelt dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung des Investmentfonds (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des Investmentfonds (offene Stellvertretung).
- (6) Der Investmentfonds beauftragt auf Grundlage von § 8 Abs. 4 dieses Vertrags die DF Deutsche Finance Investment GmbH, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 181590, als eine dem Unternehmensgegenstand des Investmentfonds entsprechende, lizenzierte ex-

terne 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.

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden im Rahmen ihrer Beauftragung kooperieren und sich gegenseitig informieren mit dem Ziel, ihrem jeweiligen gesetzlich bzw. vertraglich zugewiesenen Auftrag gerecht zu werden.

- (7) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff., 69 KAGB beauftragt wird. Die Verwahrstelle handelt 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin statt. Im Übrigen

bestimmt die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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, die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Geschäftsführende Kommanditistin 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 gewordenen 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 Berufsverschwiegenheit 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 Geschäftsführenden Kommanditistin auszu-
- händigen, bzw. der schriftlichen Stimmabgabe beizufügen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Treugeber können an der Abstimmung auf Grundlage der ihnen im Rahmen des Treuhandvertrags eingeräumten Vollmacht selbst teilnehmen. Für Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 dieses Vertrags an der Beschlussfassung teilnehmen, kann die Treuhandkommanditistin mit ihren eigenen Stimmen, soweit sie anteilig auf den Treugeber entfallen, handeln, soweit der Treugeber dem nicht bis zum Tag der Beschlussfassung schriftlich widersprochen hat. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung verhält sich die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Treuhandvertrags.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt ist. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 8 Abs. 4 und Abs. 6 dieses Vertrags übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179a 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 Geschäftsführende Kommanditistin hat eine Stimme.
- (6) Die Gesellschafter sind insbesondere für Beschlüsse in folgenden Angelegenheiten zuständig:
- (a) Feststellung des Jahresabschlusses,
  - (b) Entlastung der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie der 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 Geschäftsführenden Kommanditistin bzw. 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 Mehr-



heit 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 31.12.2019.
- (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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Substanzerhal-

tung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft schlägt die Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnausschüttungen 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.

### **§ 14 VERGÜTUNG DER GESCHÄFTS- FÜHRENDEN KOMMANDITISTIN UND DER KOMPLEMENTÄRIN**

- (1) Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).
- (3) Die laufende Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin richten sich nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (4) 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 Geschäftsführende 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 Geschäftsführenden 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 Geschäftsführenden 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 Geschäftsführenden 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 Geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Geschäftsführenden 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 Geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Geschäftsführenden 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 Geschäftsführenden 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 Kommanditisten im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % seiner gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) im Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrags 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 INVESTMENT- FONDS / KÜNDIGUNG**

- (1) Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist bis zum 31.12.2022 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 um ein Jahr 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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. Ausschlusserklärung aus dem Investmentfonds aus.

- (2) Die Komplementärin kann rechtsgeschäftlich nur aus dem Investmentfonds ausscheiden, sofern gleichzeitig eine neue Komplementärin eintritt (vgl. § 3 Abs. 1 dieses Vertrags). Ein Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Treuhandkommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde und ihr im Wege der Sonderrechtsnachfolge die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen sowie die Rechte und Pflichten aus den Treuhandverträgen mit den Treugebern übertragen wurden. Ein Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue geschäftsführende Kommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde.

## § 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren. Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin vorgenommen. Im Streitfall erfolgt sie durch den gewählten

Abschlussprüfer für die Prüfung des auf den Auseinandersetzungstichtag aufgestellten Jahresabschlusses.

- (4) Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.
- (5) Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt als in vorstehendem Abs. 4 benannt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben auch nach dem Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin früher ausbezahlt 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 Geschäftsführende Kommanditistin (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 Gesellschafterkonten 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 BESTEUERUNGS- GRUNDLAGEN / BESONDERE STEUERLICHE INFORMATIONEN

- (1) Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Aus-

gaben (Sonderbetriebsausgaben) sowie um Belange nach Ausscheiden eines Gesellschafters handelt, soweit Feststellungen und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin wird bereits mit Abschluss dieses Vertrags die an ihre Stelle tretende neue Komplementärin zur Empfangsbefähigung 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 be-

stimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger bzw. der Kommanditist von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger bzw. Kommanditisten auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und er dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger bzw. Kommanditisten Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bzw. Kommanditist bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage; auf die Regelung des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags wird verwiesen.

### § 26

#### SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (2) Soweit sich aus der Beteiligung an der Gesellschaft Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Änderung des Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall durch Gesetz die notarielle Form vorgesehen ist. Bei Gesellschafterbeschlüssen gilt die Schriftform durch die Protokollierung der Beschlüsse als gewahrt.

(5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, anfechtbaren oder undurchführbaren Bestimmung vereinbaren die Gesellschafter eine wirksame und durchführbare Bestimmung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder anfechtbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte. § 139 BGB findet keine Anwendung.

(6) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz des Investmentfonds, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern, sowie Gesellschafterbeschlüssen können als Aktiv- oder Passivprozesse von dem Investmentfonds selbst geführt werden.

München, den 31.10.2019

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. André Schwab

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management GmbH

gez. Christoph Falk

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Club Deal  
Management 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 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG mittelbar über die Treuhandkommanditistin beitrifft

– („**Treugeber**“) –

### PRÄAMBEL

(i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – 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 geschäftsführenden Kommanditistin 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 oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung angegebenen Datum 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 Gesell-

schaftsvertrags des Investmentfonds. Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und diesem Treuhandvertrag haben die Regelungen des Gesellschaftsvertrags Vorrang.

(3) Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Treuhandkommanditistin, für ihn im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage („**Kommanditeinlage**“) nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags zu begründen und zu verwalten.

(4) Der Treugeber bestätigt den Erhalt des Verkaufsprospekts des Investmentfonds einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen, und des Treuhandvertrags sowie ggf. die Informationen über das Widerrufsrecht und den Fernabsatz („**Zeichnungsunterlagen**“) mit seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung und dem Empfangsbekanntnis. Der Treugeber bestätigt, Text und Inhalt der Zeichnungsunterlagen gelesen zu haben. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nicht an der Erstellung des Inhalts oder an der Herausgabe der Zeichnungsunterlagen beteiligt. Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Zeichnungsunterlagen, insbesondere wertende Aussagen und Einschätzungen der Prospektverantwortlichen hat die Treuhandkommanditistin nicht geprüft. Treuhandkommanditistin und Treugeber sind sich darüber einig, dass die Treuhandkommanditistin zu solchen und auch zu anderen Prüfungen nicht verpflichtet ist. Das trifft insbesondere auch, aber nicht nur, auf die Bonität der beteiligten Gesellschafter und die Werthaltigkeit der beabsichtigten Kapitalanlagen zu.

(5) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin mit anderen Treugebern weitere zweiseitige Treuhandverträge über das Halten und Ver-



walten von Kommanditanteilen an dem Investmentfonds abgeschlossen hat beziehungsweise abschließen wird. Die Treuhandverträge sind in ihrem Bestand voneinander unabhängig. Zwischen den verschiedenen Treugebern wird keine Gesellschaft (auch keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder sonstige Rechtsgemeinschaft begründet und daher sind auf ihr Verhältnis untereinander die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar. Die Treuhandkommanditistin wird ihre Rechte und Pflichten bezüglich der Einlage ausschließlich gemäß dieses Treuhandvertrags in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wahrnehmen.

## **§ 2 DURCHFÜHRUNG DER KOMMANDITBETEILIGUNG**

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die mittelbare Kommanditbeteiligung für den Treugeber gemäß § 1 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags zu begründen, wenn sie die Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers gegenüber dem Treugeber erklärt hat. Die Treuhandkommanditistin ist dazu verpflichtet, wenn die Einlage gemäß § 3 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gezahlt ist.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die verschiedenen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditeinlage. 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 Treuhandkom-

manditistin die mit dem treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditeinlage 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 geschäftsführenden Kommanditistin erhöht sich die von der Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers gehaltene Kommanditeinlage um den in der Beitrittserklärung angegebenen Betrag. Des Weiteren werden die Stimmverhältnisse angepasst. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin wird durch die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage nicht berührt.

## **§ 4 RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

- (1) Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds erforderlichen Handlungen vor.
- (2) Die Treuhandkommanditistin übt die für den Kapitalanteil des Treugebers bestehenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, soweit dieser Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds.
- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Vollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

## **§ 5 RECHTE UND PFLICHTEN DES TREUGEBERS**

- (1) Im Innenverhältnis gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten für den Treugeber gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsvertraglichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (z.B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).

- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt grundsätzlich für den Treugeber alle Rechte und Pflichten, die mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbunden sind, im eigenen Namen wahr. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne Rechte selbst wahrzunehmen, so muss er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitteilen und von dieser eine schriftliche Bevollmächtigung einholen.

### § 6 ABTRETUNG / FREISTELLUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds und auf Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung des Investmentfonds in dem Umfang an den Treugeber ab, in dem sie dem Treugeber aufgrund des tatsächlich eingezahlten Kapitalanteils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an. Die Treuhandkommanditistin teilt dem Investmentfonds die Abtretung mit.
- (2) Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt, die nach § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von jeglicher Verpflichtung aus der Kommanditbeteiligung sowie von allen Verpflichtungen frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entstehen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags i.V.m. den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung abgegolten sind. Für den Fall, dass

Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an den Treugeber ausgezahlt werden, können diese Beträge nicht erneut als Einlagen eingefordert werden. Die gesetzliche Regelung über die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB und § 8 Abs.3 dieses Treuhandvertrags bleiben unberührt.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin ferner unwiderruflich und unbedingt von allen Ansprüchen Dritter, so auch der Finanzbehörden, frei, die gegen die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Der Treugeber ersetzt der Treuhandkommanditistin alle Schäden, die dieser bei Durchführung dieses Treuhandauftrages entstehen, es sei denn, die Treuhandkommanditistin würde bei Zugrundelegung des in § 10 Abs. 4 dieses Treuhandvertrags geregelten Haftungsmaßstabs haften.

Die Freistellung nach diesem § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags ist der Höhe nach beschränkt auf die auf die jeweilige Beteiligung des Treugebers anteilig entfallende Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

- (3) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage an die Treuhandkommanditistin oder eine Ausschüttung, die den Wert der 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 Freistel-

lungsverpflichtung 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 INFORMATIONEN- 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 Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers die geleistete Hafteinlage zurückgewährt

oder werden an die Treuhandkommanditistin Ausschüttungen geleistet und von dieser an den Treugeber weitergereicht, durch die der Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabgemindert ist oder wird, besteht die 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 DER KOMMANDITISTENSTELLUNG / VERTRAGSÜBERNAHME**

- (1) Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt und nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags jederzeit schriftlich verlangen, dass die Treuhandkommanditistin den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil unmittelbar auf den Treugeber selbst oder einen von diesem benannten Dritten überträgt. Die Übertragung auf einen Dritten ist nur zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Mit der Übertragung endet der Treuhandvertrag. § 17 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.
- (2) Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten (Vertragsübernahme) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der ge-

schäftsführenden Kommanditistin. 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 Gesellschafts-

vertrags 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 etwaigen Ergänzungen oder Nachträgen wird verzichtet.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung ist diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vor-

schrift 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 31.10.2019

gez. Stefanie Watzl

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. André Schwab

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Wolfgang Crispin-Hartmann

---

Geschäftsführer  
DF Deutsche Finance Trust GmbH

## DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -0

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -10

[funds@deutsche-finance.de](mailto:funds@deutsche-finance.de)

[www.deutsche-finance.de / investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Dieser Verkaufsprospekt wurde Ihnen überreicht durch: